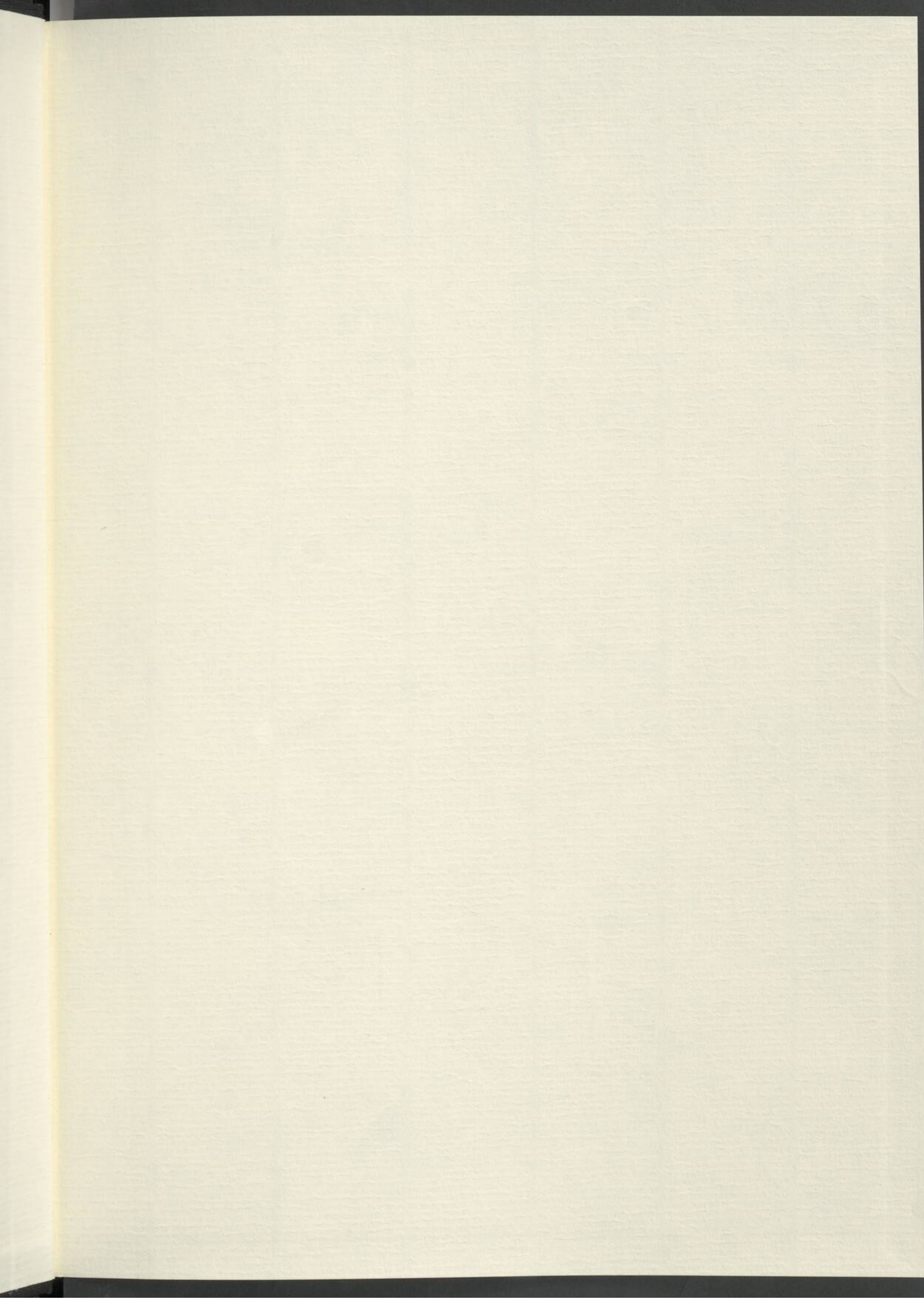

Österreichische
Nationalbibliothek
Digitale Services







Frau/Herrn Professor Feldbauer

" " " Mitterauer

als Referenten zur Begutachtung.

Wien, am 27. April 1979 Der Dekan: WYTRZENS e.h.

DIE ANFÄNGE DER GEMEINNÜTZIGEN UND GENOSSENSCHAFTLICHEN BAUTÄTIGKEIT IN WIEN

Eine Studie über die Motive, die soziale Relevanz und die Entwicklung der gemeinnützigen und genossenschaftlichen Baubewegung in Wien bis 1918.

D I S S E R T A T I O N

zur Erlangung des Doktorgrades

an der Geisteswissenschaftlichen Fakultät

der Universität Wien

vorgelegt von

H ö s l Wolfgang

April 1979

Die Anfänge der gemeinnützigen und genossenschaftlichen Bautätigkeit in Wien.
(Eine Studie über die Motive, die soziale Relevanz und die Entwicklung der gemeinnützigen und genossenschaftlichen Baubewegung in Wien bis 1918.)

INHALTSÜBERSICHT

VORWORT

Im folgenden soll versucht werden, die Thematik dieser Arbeit in einen etwas größeren Zusammenhang zu bringen.

Für Feldbauer (1) gibt es bei der Erforschung großstädtischer Wohnverhältnisse im wesentlichen drei Hauptuntersuchungsgebiete: 1. die Untersuchung der Ursachen und der Determinanten von (unzureichender) Wohnungsversorgung; 2. die Untersuchung der schichtspezifischen Auswirkungen des Wohnungselends; und 3. die Untersuchung der Lösungsversuche durch Wohnungsreform und Wohnungspolitik. (2)
Die Untersuchung der Ursachen und Determinanten der unzureichenden Wohnungsversorgung in Wien bis 1914 lieferte die Arbeit von P. Feldbauer in umfassendster Weise: sie ist eine Aufarbeitung des diesbezüglich verfügbaren statistischen Materials, bringt darauf basierend einen Überblick und eine Analyse der Stadtentwicklung im allgemeinen, der Entwicklung der Bauwirtschaft und des Bevölkerungswachstums im besonderen sowie der 'Wohnungsnot' in ihren wesentlichen Merkmalen; zusammen also eine Analyse der Ursachen und Determinanten der unzureichenden Wohnverhältnisse in der Großstadt Wien bis 1914; sie ist im wesentlichen eine ökonomische Arbeit: die sozialen Aspekte werden eher statistisch global dargestellt.
Diese grundlegende analytische Arbeit von P. Feldbauer bildet das Fundament und die Voraussetzung für alle weiteren sozialgeschichtlichen Analysen, also für die Untersuchungen der schichtsspezifischen Auswirkungen des Wohnungselends und die Untersuchungen der Lösungsversuche durch Wohnungsreform und Wohnungspolitik.
Punkt 2 sollte detaillierte Untersuchungen der schichtsspezifischen Auswirkungen des Wohnungselends liefern; schichtsspezifisch heißt hier: Untersuchung der Auswirkungen des Wohnungselends auf die 'Oberschichten', auf die alten (=Gewerbe- und Kleinhandelskreise, Beamte etc.) und neuen (=Handelsangestellte, Bildungsleute, Facharbeiter etc.)

---

1) P. Feldbauer, Stadtwachstum und Wohnungsnot (Wien 1977).
2) ebenda, 12.

'Mittelschichten' und schließlich auf die 'Unterschichten'.
M. John wird hier speziell die Auswirkungen der Wohnungsnot auf die 'Unterschichten' untersuchen, im weitesten Sinne deren 'Wohnerfahrung' erforschen.
Punkt 3. schließlich beschäftigt sich mit der Wohnungsreformbewegung und der Wohnungspolitik des Staates, des Landes (und der Stadt).
Wohnungsreformbewegung ist dabei grundsätzlich als eine private Tätigkeit (in Theorie und Praxis), Wohnungspolitik als eine öffentliche, im Sinne staatlich - kommunaler Tätigkeit auf dem Gebiete der Gesetzgebung und der Bautätigkeit selbst verstanden.
Während nun A. Lichtblau den Einfluß der Wohnungsreformbewegung auf die (staatlich-) kommunale Wohnungspolitik bearbeiten wird, wird meine Arbeit eine Untersuchung der Wohnungsreformbewegung selber, und zwar der aktiven, tatsächlich in die Wohnungsproduktion eingreifenden Reformbewegung, bringen.
Meine Arbeit ist also eine Analyse der Anfänge und der Entwicklung der 'privaten', aktiven Wohnungsreformbewegung in Wien bis 1918; es werden detailliert ihre Traditionen, ihre Motive und ihre daraus resultierenden Maßnahmen, eben der gemeinnützige und genossenschaftliche Wohnbau sowie die sozialen und kulurellen Auswirkungen dieser Reformtätigkeit dargestellt werden.
Ausgeschlossen von dieser Arbeit ist der staatliche und der kommunale Wohnbau, also die Frage der 'Werkssiedlungen'.
Damit scheint die Thematik dieser Arbeit hinreichend eingegrenzt und zugleich auch eingeordnet in größere Zusammenhänge.

Die grundlegende Basis bildete, wie gesagt, die Arbeit von P. Feldbauer: alle vergleichenden Bezüge sind daher in P. Feldbauers Arbeit zu finden; etliche Hinweise bzw. Verweise werden in meiner Arbeit zu finden sein.

Neben dieser Arbeit von P. Feldbauer war mir die Dissertation von R. Schweitzer (1), vor allem, was den Einstieg in die Thematik und die Orientierung betraf, eine wertvolle Hilfe. Während ihre Arbeit aber eher überblickshaft (das schon wegen der Fülle des verfügbaren Materials bei einer so weit gesteckten Thematik) und mehr architekturbezogen angelegt ist, beschränkte sich meine Arbeit auf den Raum 'Wien' und hier ganz speziell auf die gemeinnützige Baubewegung (und zwar nur bis 1918) als eine bürgerliche Wohnungsreformbewegung und konnte deshalb die im Thema angeführten Punkte, sehr ins Detail gehend, herausarbeiten.
Bei der Materialsuche sehr behilflich erwies sich auch die 'Bibliographie' von R. Schweitzer (2).
Bei der rein technischen Bewältigung dieses zum Teil sehr verstreut liegenden Materials hat mich P. Feldbauer sehr großzügig unterstützt, wie auch überhaupt ich Herrn Doz. Dr. P. Feldbauer für die überaus gute und hilfreiche Betreuung dieser Dissertation sehr dankbar bin.
Wertvolle Hinweise und Anregungen während der Abfassung der Arbeit verdanke ich außerdem den regelmäßigen Diskussionsrunden mit meinen Dissertanten-Kollegen M. John und A. Lichtblau sowie Herrn Dipl.-Ing. G. Pirhofer.

---

1) R. Schweitzer, Der staatlich geförderte, der kommunale und der gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbau in Österreich bis 1945 (techn. Diss. Wien 1972).
2) R. Schweitzer, Österreichische Bibliographie für Städtebau und Raumplanung (1850 - 1918) (Wien 1969).

1. Die Vorformen
(Die Wohnreformdebatte 1848 - 1867)

1.1 A. Langer

Die erste Reformschrift zur Milderung der Wohnungsnot in Wien, in der Frühphase der Großstadtentwicklung, wurde 1848 von A. Langer formuliert. Langer schlug dabei vor, Kasernen zu bauen, die "wie für die Soldaten, für Arbeiter errichtet werden sollten" (1). Langer stellte sich die Realisierung solcher spezieller Arbeiterwohnhäuser folgendermaßen vor: "Man versuche es zuerst mit einer solchen Kaserne, fällt sie nach Wunsch aus, dann baue man mehrere. Der Staat würde es sich wohl gefallen lassen können, wenn solch ein Haus, das eigentlich eine öffentliche Wohltätigkeitsanstalt ist, steuerfrei bliebe. Es könnte unter diesen Umständen die Arbeiterkaserne immerhin vier Prozent jährlich tragen; zur Einrichtung der Schlafsäle würden sich Wohltäter finden ... . Durch die Erbauung derArbeiterkasernen würden zahlreiche Arbeiter Beschäftigung und eine Garantie finden, daß man ihre Lage mit Eifer zu verbessern trachtet. Warum sollten, wenn allenfalls der Magistrat nicht kann, nicht ein paar reiche Männer zusammentreten, und auf eigene Faust eine Arbeiterkaserne bauen? Plätze dazu finden sich in allen Vorstädten Wiens." (1)

Die Kernpunkte des Realisierungsprogrammes waren also: Steuerfreiheit für Arbeiterkasernen in den Vorstädten; Erbauung und Einrichtung solcher Häuser durch "reiche Männer", deren Absicht war, wohltätig und gemeinnützig zu wirken, d. h. ihr in die Häuser investiertes Kapital sich bloß vierprozentig verzinsen zu lassen. Diese Punkte waren auch die Zentralpunkte der späteren gemeinnützigen Baubewegung. Weiters fällt auf der ideologischen Seite der defensive Charakter auf, der von fast allen Wohnungsreformern der Folgezeit vertreten wurde: die Arbeiter sollten

---

1) A. Langer, Kasernen für die Arbeiter (Wien 1848). zit. nach: R. Schweitzer, Der staatlich geförderte, der kommunale und der gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbau in Österreich bis 1945 (techn. Diss. Wien 1972) 80f.

"eine Garantie finden, daß man ihre Lage mit Eifer zu verbessern trachtet".

Über die Gestaltung solcher Arbeiterhäuser meinte Langer: sie sollten dreistöckig sein, einen Innenhof mit einer Rasen- und Baumanlage und kleine Wohnungen haben; für ledige Arbeiter projektierte er spezielle Schlafsäle mit Betten; außerdem schlug er Gemeinschaftsküchen, genossenschaftlich organisierte Hausreinigung und die Einrichtung von Krankenzimmern vor; er forderte schließlich auch, daß die Verwaltung der Gebäude - zehn solcher "Kasernen" für ca. 5000 Arbeiter sollten gebaut werden - durch ein von den Arbeitern selbst gewähltes Komitee durchgeführt werden sollte. (1)

Zusammengefaßt: Langers Vorschläge sahen eine Erbauung von Arbeiterwohnhäusern auf gemeinnütziger Finanzierungsbasis und eine Selbstverwaltung dieser Häuser durch die Mieter auf genossenschaftlicher Basis vor.

1.2 L. Förster

1849 trat L. Förster mit einem ähnlich gearteten, aber konkreteren Vorschlag an die Öffentlichkeit. Förster plante eine Arbeiter-Wohnhausanlage in der Leopoldsstadt: insgesamt acht Gruppen mit insgesamt 26 viergeschossigen Wohnhäusern mit 208 Wohnungen und 48 Ledigenzimmern; in die Anlage sollten acht Kaufläden, fünf Werkstätten, eine Waschküche, eine Gemeinschaftsküche, ein Turnplatz und eine Bibliothek integriert werden. (2)

Was Förster zu einem solchen Plan bewog, war folgendes: "Die damaligen Zeitverhältnisse in den gewerblichen Zuständen und jene der Arbeiter insbesondere zogen die Aufmerksamkeit vieler um das Wohl des Vaterlandes besorgten Männer auf sich, die in Wien wie in anderen großen Städten unter anderem auf das Bedürfnis aufmerksam machten, für die zahlreiche Arbeiterbevölkerung dieser Hauptstadt Wohngebäude mit Rücksicht auf die

---

1) A. Langer, (Wien 1848). zit. nach: R. Schwaitzer, (techn. Diss. Wien 1972) 81f.

2) L. Förster, Entwurf zu einem Etablissement für Arbeiterwohnungen in Wien. In: Allgemeine Bauzeitung 14 (1849) 119f.

sittliche und physische Emporbringung dieses Standes anzulegen." (1)
Einerseits tritt hier wieder der defensive Charakter hervor, andererseits macht sich ein philanthropischer Aspekt breit, nämlich das Interesse an der "sittlichen und physischen Emporbringung" des Arbeiterstandes.
Die Finanzierung wollte er über die Ausgabe von Hypotheken-scheinen erreichen und zwar mit der Auflage, daß diese sich fünfprozentig verzinsen sollten; Förster nahm dabei Bezug auf die 1848 in Berlin gegründete 'Berliner gemeinnützige Baugesellschaft'. (2)
Da aber von staatlicher Seite keinerlei Unterstützung zu erreichen gewesen war, konnte dieses erste konkrete und, wie weiter unten zu sehen sein wird, typisch gemeinnützige Projekt nicht realisiert werden.

Försters und auch Langers Konzepte fanden also in der Zeit der Restauration nach 1848/49 keine Resonanz. Erst eine spürbare Verschärfung der Wohnungsnot, sowie der allmähliche Aufschwung der 'Arbeiterbewegung' während der liberalen Phase der Gemeindeführung in Wien ab 1861, verliehen den Fragen von Wohnungsreform eine verstärkte Aktualität.
Ein erster Anlaß war die 1857 beschlossene Stadterweiterung. Da nun in steigendem Maße auch die Bourgeoisie und insbesondere das Kleinbürgertum und der Gewerbestand mit dem Problem der unzureichenden Wohnverhältnisse konfrontiert wurden, entwickelte man gerade in bürgerlichen Kreisen besondere Anstrengungen zur Lösung der Wohnungsfrage. (3)

1.3 J. P. Fischer

1860 trat J. P. Fischer mit einem von ihm in Erdberg erbauten Musterhaus für Arbeiterwohnungen an die Öffentlichkeit und

---

1) L. Förster, Entwurf. In: Allgemeine Bauzeitung 14 (1849) 119.
2) vgl. R. Schweitzer, (techn. Diss. Wien 1972) 85.
3) vgl. P. Feldbauer/G. Pirhofer, Wohnungsreform und Wohnungspolitik im liberalen Wien? In: Wien in der liberalen Ära (Wien 1978) 161.

legte dabei einen detaillierten Plan zur Erbauung weiterer neun solcher Häuser vor.
Fischers Motive hierzu sind auch hinsichtlich der später sich entfaltenden gemeinnützigen Baubewegung interessant.
Fischer bedrückte die massenhafte Verarmung, "die in ihren Folgen ebensowohl Re-ligion und Sittlichkeit gefährdet, als auch den ganzen Staatsorganismus mit zersetzenden Elementen bedroht" (1).
Seine Meinung auf Grund seiner bisherigen Erfahrung war, "daß es für die Armuth kein wirksameres und kräftigeres Gegenmittel gebe, als jenen Armen, die eines guten Willens sind, die Möglichkeit zu bieten, sich selbst durch beharrlichen Fleiß ihrer traurigen Lage zu entreißen und ihre eigene Existenz wie die ihrer Familie mehr und mehr zu sichern" (1); wo aber die Unterstützungen nichts halfen, "da lag die Schuld an den Unterstützten selbst, sie gehörten zu jenen Unglücklichen, denen nicht zu helfen ist, und die Humanität konnte sich mit dem Bewußtsein genügen, ihre Pflicht gethan zu haben, oder was ihr weiter noch zu thun übrig blieb, geschah dann, wenn die selbstverschuldete Armuth auf dem Wege des Verbrechens der strafenden Gerechtigkeit zueilte" (2).
Fischer sah also 'Armut'einerseits als irgendwie schicksalhaft zugewiesen, andererseits gar als "selbstverschuldet". Vor diesem ideologischen Hintergrund baute sich sein gemeinnützig-philanthropisch-politisch reglementierendes Unterstützungsprogramm auf: als Hilfe zur Selbsthilfe.
Fischer glaubte nun, daß von den Grundbedürfnissen Nahrung, Kleidung und Wohnung, die Wohnung das Bedürfnis war, das in Wien am schwersten zu befriedigen war (3), daß keine Unterstützung der Unterschichten in Wien wichtiger war und auch "gesicherter in ihrem Gefolge, als jene, die wir aufwenden, um das unabweisliche Wohnungsbedürfnis derselben zu befriedigen" (4); denn "wie unendlich wichtig ist eine gesicherte bleibende Wohnstätte für die Aufrechterhaltung eines gewissen Grades von Wohlstand!? Wie erscheint sie doppelt

---

1) J. P. Fischer, Die Wohnungsnot in Wien. Ein Vorschlag (Wien 1860) 3.
2) ebenda, 4.
3) ebenda, 5.
4) ebenda, 8.

wichtig für die Armuth, der man die Mittel bieten will, sich durch Fleiß und redlichen Willen wieder selbst aufzurichten" (1).
Fischer beklagte in diesem Zusammenhang, daß in anderen Staaten große Summen aufgewendet wurden, um die Wohnungsnot zu lindern, in Wien aber nichts dergleichen geschah und daher "eine sieche, körperschwache, geistig verkümmerte, arbeitsunfähige und somit der öffentlichen Wohltätigkeit mehr und mehr zur Last fallende Nachkommenschaft" (2) heranwuchs.
Das waren die Hauptgründe, warum Fischer unter Aufwendung "jahrelanger Mühen und ansehnlicher Capitalien" (3) ein Musterhaus in Erdberg baute. Für Fischer war das ein Demonstrationsbau: er wollte "die Rentabilität seiner Unternehmung documentarisch nachweisen" (3) und dabei die im Ausland gemachten Erfahrungen mit Arbeiterhäusern in Wien bestätigen, nämlich: "Wo auf dem Wege der Privat-Association größere Bauten zur Vermiethung an kleine und ärmere Parteien errichtet wurden, erwiesen sich solche Unternehmungen meist gedeihlich; die Ursache hievon war, daß man einerseits ebensowhl jeden unnützen Aufwand vermied und dadurch die Kosten des Ganzen möglichst verringerte, während man andererseits doch darauf bedacht war, das Innere solcher Gebäude möglichst praktisch zu gestalten und so die Unternehmungen bei denjenigen populär zu machen, denen sie gewidmet wurden" (3).
Fischers Haus in Erdberg - "dieses eben so menschenfreundliche, als geschäftlich einträgliche Unternehmen" (4) - "verinteressiert(e) sich ... mit 10 %" (5), erreichte also eine für diese Zeit durchaus maximale Hausrendite (6) und war in diesem Sinne alles andere als gemeinnützig. Allerdings beinhaltete das Haus eine Kinderbewahranstalt, eine Waschküche, ein Bügelzimmer, je ein Männer- und Frauenbad, eine Zentralküche und eine Kapelle (7). Die rigiden "Hausvorschriften" (8) aber ließen den philanthropischen Aspekt hinter einer starken Reglementierung des persönlichen Lebens der Mieter zurücktreten. Die Wohnungen bestanden aus einem Zimmer oder einem Zimmer und einer Kammer und waren mit dem Nötigsten eingerichtet (9).

---

1) J. P. Fischer, Die Wohnungsnot in Wien (Wien 1860) 7f.
2) ebenda, 8.
3) ebenda, 9.
4) ebenda, 15.
5) ebenda, 26.
6) vgl. P. Feldbauer, Stadtwachstum und Wohnungsnot (Wien 1977) 262f.
7) J. P. Fischer, Die Wohnungsnot in Wien. (Wien 1860) 19ff.
8) ebenda, 21ff.
9) ebenda, 18f.

Wo war nun diese Hilfe zur Selbsthilfe? Fremdes Kapital errichtete Kleinstwohnungen und stellte diese speziell "Arbeitern" zur Verfügung; deren Selbsthilfe war dabei beschränkt auf die Einhaltung der Hausvorschriften und pünktlichste Zahlung der Miete, deren Höhe so festgelegt war, daß sich das investierte Kapital mit 10 % verzinste.
Fischer war überzeugt, daß sein Plan, noch neun solcher Häuser zu bauen, es wert war, "sowohl der städtischen Verwaltung als unseren Capitalisten und großen Credit-Instituten zur Bedachtnahme empfohlen zu werden" (1), und daß das Projekt auch von der Regierung unterstützt werden würde (2).
Zuversichtlich lud Fischer "jene P. T. Herren, denen das Wohl der arbeitenden unteren Volksclassen nicht gleichgültig erscheint, so wie alle, welche sich bei dieser gemeinnützigen Unternehmung durch Rath und That zu betheiligen Neigung fühlen" (3), ein, eine Gesellschaft zur Durchführung des Projektes zu gründen.
Aber Fischers Plan, mit Hilfe einer Art gemeinnützigen Aktiengesellschaft nach ausländischem Muster auch in Wien die Wohnungsnot zu beseitigen, fand offensichtlich keinerlei Unterstützung, obwohl oder gerade weil in dieser Zeit eine kurze Aufschwungphase der allgemeinen Wohnungsproduktion einsetzte (4).

1.4 H. Ferstel und R. v. Eitelberger

Während Fischer das Zinshaus mit Gemeinschaftseinrichtungen als spezielles und ideales Arbeiterwohnhaus propagierte und als ein diesbezügliches Reformprogramm für die Unterschichten zu realisieren suchte, machten sich im selben Jahr der Architekt H. Ferstel und der Kunsthistoriker R. v. Eitelberger für die Erhaltung des besitzenden Mittelstandes stark: je größer der Mittelstand, desto fester gefügt war für sie das Staatswesen und das Proletariat war dann nicht mehr gefährlich (5).
Wie wollten sie den besitzenden Mittelstand erhalten?
Ihrer Meinung nach mußte, "um den Grundstock der bürgerlichen Bevölkerung Wiens zu erhalten und zu kräftigen, die hier ganz vernach-

---

1) J. F. Fischer, Die Wohnungsnot in Wien (Wien 1860) 15.
2) ebenda, 36.
3) ebenda, 37.
4) vgl. P. Feldbauer, Stadtwachstum und Wohnungsnot (Wien 1977) 263.
5) R. v. Eitelberger/H. Ferstel, Das bürgerliche Wohnhaus und das Wiener Zinshaus. Ein Vorschlag (Wien 1860) 9ff.

lässigte Gattung der Familienhäuser wieder in das Leben eingeführt werden" (1), denn "die städtischen Motive patriotischen Handelns ... liegen in dem Besitz von Grund und Boden" (2): "Der Bürger einer Stadt, welcher ein Haus besitzen kann, stellt sich zum Staat ganz anders, als derjenige, der ohne Hausbesitz im Grunde heimatlos in der Heimat ist." (2)

Auf Grund dieser ganz spezifischen politischen Ideologie wandten sich die Autoren gegen den forcierten Zinshausbau in der Stadt, verurteilten diesen moralisierend als reines Spekulationsgeschäft und hielten fest, daß das Zinshaus den Bedürfnissen des bürgerlichen Mittelstandes nicht gerecht werden könnte; vor allem aber beklagten sie, daß der Umstand, daß in zunehmendem Maße der Bürger nicht mehr imstande war, selbst zu bauen, "in der innersten Seele des Menschen mit der Liebe zum eigenen Besitze die größte Triebfeder zur Arbeit und zur bürgerlichen Tugend" (3) zerstörte. Es wurde von den Autoren beschworen, daß besitzlose Bürger und Handwerker der Anfang vom Ende des bürgerlichen Staatswesens wären. Um den Bürger daher vor der Proletarisierung zu bewahren bzw. "ihm den Charakter der Bürger und des Mittelstandes zu erhalten, gibt es kein sicheres Mittel, als es das ist, welches ihm seinen Besitz sichert, der für ihn der allein mögliche ist: ein einfaches bürgerliches Wohnhaus" (4). Zur Durchsetzung dieser Interessen gegenüber den übermächtigen spekulierenden Bauunternehmungen schlugen die Autoren eine "gemeinnützige patriotische Gesellschaft, die arbeiten will, ohne Verlust aber auch ohne Gewinn" (4), vor. Ferstels und Eitelbergers Eintreten für die Erhaltung eines 'gesunden Mittelstandes', der sich für sie symbolisierte im Besitz eines eigenen Hauses, stand am Anfang der noch immer andauernden Debatte, ob dem Zinshaus oder dem Einfamilienhaus der Vorzug eingeräumt werden sollte; auch der ideologische Hintergrund dieser Debatte reaktivierte sich immer aufs Neue.

Besonders Ferstel selbst setzte sich auch später immer wieder für sein Programm ein; sein beharrliches Wirken führte dann 1872 unter

---

1) R. v. Eitelberger/H. Ferstel, Das bürgerliche Wohnhaus und das Wiener Zinshaus. (Wien 1860) 15.
2) ebenda, 21.
3) ebenda, 22.
4) ebenda, 23.

anderem zur Gründung des 'Wiener Cottage-Vereins', einer Art Baugenossenschaft der begüterten Klasse, der wiederum zum Vorbild zahlreicher anderer Cottage-Vereine wurde.
Ferstel und Eitelberger lieferten in ihrem Buch auch gleich zwei Haustypenpläne mit; eine Haustype für bemittelte Handwerker und Geschäftsleute (1) und eine für die "Classe derGesellschaft", "die in einer großen Stadt, wie Wien, sehr zahlreich istund welche nicht in den Kreis der eigentlich arbeitenden Gesellschaftsclasse gezählt werden kann" (2), wozu er Staatsbeamte, Ärzte, Advokate, Notare etc. zählte.

Ferstels und Eitelbergers Reformprogramm ließ also, wie ersichtlich, die große Masse des kleinen Handwerker- und Fabrikantenstandes und alle anderen Unterschichten unberücksichtigt, wie F. Fellner ihnen in einer polemischen Replik zu Recht entgegenhielt (3), und beschränkte sich auf eine relativ kleine Bevölkerungsschicht, die zudem zur Zeit der Veröffentlichung des Buches noch höchstens peripher von der Wohnungsnot betroffen war. Erst als sich das in den frühen siebziger Jahren änderte, begannen die Vorstellungen von Ferstel und Eitelberger Fuß zu fassen und wurden auch teilweise realisiert.

Umfassende Reformkonzepte wurden erst wieder in der Blütezeit des Liberalismus vorgelegt, zwischen 1868 und 1873/4.
Im wesentlichen wurde durch die Reformdebatte dieser Zeit die theoretische und praktische Reformbewegung in Wien für lange Zeit geprägt. Eine detaillierte Analyse der Motive, die hinter ganz speziellen Reformforderungen standen, ist für die Untersuchung der auch in dieser Zeit einsetzenden gemeinnützigen Bautätigkeit unerläßlich.

---

1) R. v. Eitelberger/H. Ferstel, Das bürgerliche Wohnhaus und das Wiener Zinshaus (Wien 1860) 31ff.
2) ebenda, 41.
3) F. Fellner, Wie soll Wien bauen? (Wien 1860).

2. Die Reformdebatte 1867 - 1873/4
(Die ideologische Grundlegung der gemeinnützigen Baubewegung)

2.1 E. Sax

E. Sax war in Wien quasi der Vater der Reformbewegung. Für ihn war die Wohnungsreform "die unerläßliche Vorbedingung für den Erfolg jeder anderen socialen Reform" (1).
Maßgeblich beeinflußte ihn nach seinen eigenen Worten die Pariser Weltausstellung des Jahres 1867, die auf dem Gebiete der Wohnungsreform "für ganz Europa ... einen neuen Impuls gegeben" (2) hatte. Da aber "ein allgemeines Durchdrungensein der öffentlichen Meinung von der unendlichen Tragweite der Sache, ein allseitiges Erfassen derselben als eine Lebensfrage unseres gesellschaftlichen Organis - mus ... jedoch auch dadurch noch nicht erzielt (wurde)" (3), hatte er sich veranlaßt gesehen, "ein Compendium über den bezeichneten Gegenstand" zu schreiben. (3) Zur speziellen wiener Situation schrieb er ebenfalls: er legte hierfür ein konkretes Konzept vor. (4)
Das Wohnungswesen seiner Zeit erschien Sax "eben so wohl als Ursache wie als Ausdruck der niedrigen Culturstufe" (5); vor allem die "ökonomische, sittliche und intellectuelle Lage" (6) der Arbeiterklasse machte seiner Meinung nach "eine der dunkelsten Schattenseiten unserer Civilisation" (6) aus. Sax beklagte, daß offenbar niemand eine Ahnung hätte, wie sehr die ungenügende Befriedigung eines so "hochwichtigen Lebensbedürfnisses", wie das des Wohnens, "unser körperliches Wohl und - in Folge des untrennbaren Zusammenhanges des Materiellen mit dem Psychischen - auch die ethischen Wurzeln gesunden Volkslebens schädigen und auffressen müssen" (7). Er selbst glaubte nämlich, daß "eine gesunde, behagliche Wohnung die unentbehrliche Grundlage eines gesunden, behaglichen Familienlebens" (8) wären und daß also "unsere Wohnungszustände zum Verfalle der Familie erheblich mit beigetragen" (9) hätten; aber gerade die 'Familie' war für Sax das

---

1) E. Sax, Die Wohnungszustände der arbeitenden Classen (Wien 1869) 15.
2) ebenda, 17.
3) ebenda, 18.
4) E. Sax, Der Neubau Wien's (Wien 1869).
5) E. Sax, Die Wohnungszustände der arbeitenden Classen (Wien 1869) 5.
6) ebenda, 12.
7) E. Sax, Der Neubau Wien's (Wien 1869) 6.
8) E. Sax, Die Wohnungszustände der arbeitenden Classen (Wien 1869) 47.
9) E. Sax, Der Neubau Wien's (Wien 1869) 8.

Fundament, "auf welches der Staat und jedes Gemeinwesen sich aufbaut", die Familie war für ihn "der Grundstein des ganzen socialen Gebäudes" (1).
Sax sah das Wohnungsproblem sehr stark von dieser Ideologie aus und sein Reformprogramm richtete sich darauf aus, Wohnungen zu schaffen, in denen "ein reines Familienleben und alle ihm verschwisterten Tugenden: Häuslichkeit, Ordnungsliebe, Sparsamkeit, Nüchternheit, moralischer Lebenswandel" (2) gesichert waren. (3). Bei den herrschenden Wohnungszuständen und vor allem "je enger und dichter ... man in einer Stadt zusammenwohnt" (4), war nun für Sax "der eigentliche Mittelstand, der Hauptmann der Bevölkerung, der Träger der allgemeinen Bildung und Gesittung ... zu beschränkt in seinen Wohnungen, als daß er die Pflege der Geselligkeit am häuslichen Herde üben könnte. Und was die unzureichenden Wohnungen für die untersten Classen bedeuten, das dadurch hervorgerufene Zusammenwohnen fremder Personen, das 'Bettgeher'-Wesen, die Unmöglichkeit der notwendigen Trennung der Geschlechter und der verschiedenen Altersstufen u. dgl., das zeigt der - milde gesprochen - anerkannt unbefriedigende Sittlichkeitszustand unserer Bevölkerung" (4). Worauf Sax hinaus wollte, ist klar: ihm erschien als geeignetstes Reformmittel die "Durchbrechung der Peripherie der Stadt, systematische Anlage neuer Quartiere auf freiem Felde, unter strenger Wahrung des Grundsatzes, jeder Familie ihr eigenes Haus sammt Garten mit der Möglichkeit des Eigenthumserwerbes zuzuwenden, und Verbindung dieser neuen Wohnstätten mit den verlassenen durch billige und gute Communicationen" (5).
Das heißt, Sax wollte zur Lösung der Wohnungsprobleme das englische Cottagesystem nach Wien transferieren. Für Sax war es nämlich eine Tatsache, "daß die Wohnungsnoth nicht ein untrennbarer Begleiter des modernen Städtewesens, vielmehr nur die Folge des bei uns herrschenden falschen Systems" war; daraus konnte sich schließlich die Überzeugung ergeben, "daß eine gründliche Abhilfe

---

1) E. Sax, Die Wohnungszustände der arbeitenden Classen (Wien 1869) 49.
2) ebenda, 9 (Fußn.).
3) vgl. dazu W. Reich, Massenpsychologie des Faschismus (Fischer TB, Hamburg 1974) 49: "Die Familie ... als die wichtigste Reproduktionsstätte des autoritären Gesellschaftssystems".
4) E. Sax, Der Neubau Wien's (Wien 1869) 7.
5) ebenda, 30.

derselben nur durch Aufgeben des Casernements und Adoption der englischen Bauart möglich" (1) erschien. (Daneben zeigte sich Sax auch von der Cité ouvrière in Mühlhausen beeinflußt (2).)
Sax sah die Ursache der Wohnungsnot in der Steigerung der Bodenpreise, die durch die "massenhafte" "Agglomeration der Menschen auf einen Platz" (3) hervorgerufen würde (4); kurzum: "Die ständige Wohnungsnoth ... ist dem Casernement zuzuschreiben" (5), denn durch den Stockwerksbau würden "die Grundpreise ... eben so hoch, daß der Hausbau nur mäßig rentiert" (6). Die Cottage-Bauweise würde nach Sax die Bodenpreise senken, und zugleich bewirken, daß nicht mehr, wie beim "Casernement", "die gesamte Einwohnerschaft einer Stadt in Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses von einer verhältnismäßig geringen Anzahl Capitalisten abhängt, denen ihr ökonomisches Interesse gebietet, den größtmöglichsten Ertrag ihres Besitzthumes zu realisieren" (7); das Beispiel Englands zeigte Sax, daß das Cottagesystem es ermöglichen könnte, "die Wohnungsverhältnisse auf das Eigenthum zu basieren", was für Sax "in wirthschaftlicher wie in socialer Hinsicht von größter Bedeutung" (7) war.
Sax legte also auf die 'Eigentumsfrage' ein großes Gewicht; er meinte sogar, "daß von einer vollkommenen Lösung der Wohnungsfrage nur dann die Rede sein kann, wenn es gelingt, die Arbeiter im weitesten Umfange zu Eigenthümern ihrer Wohnungen zu machen" (8).
Er meinte etwas vordergründig, daß die Miete in ökonomischer Hinsicht ungünstiger für die Arbeiter wäre als das Eigentum (8), daß das Eigentum vor der Delogierung bewahrte (8) und daß bei Mietwohnungen "jenes enge Verwachsen mit der Wohnung und folglich die Liebe zum häuslichen Herd" (9) mangelte etc. . Worauf Sax aber hinaus wollte bei der Betonung des Eigentumsgedankens, war folgendes: das Eigentumswohnungswesen würde "eine sociale

---

1) E. Sax, Der Neubau Wien's (Wien 1869) 25.
2) E. Sax, Die Wohnungszustände der arbeitenden Classen (Wien 1869) 144f.
3) E. Sax, Der Neubau Wien's (Wien 1869) 21.
4) Über Saxens teilweise Fehlanalyse Wiener und englischer Verhältnisse siehe: P. Feldbauer, Stadtwachstum und Wohnungsnot (Wien 1977) 214ff.; überhaupt über die zeitgenössischen Analysen zu den Ursachen der Wohnungsnot siehe: ebenda, 212-232.
5) E. Sax, Der Neubau Wien's (Wien 1869) 22.
6) ebenda, 18.
7) ebenda, 22.
8) E. Sax, Die Wohnungszustände der arbeitenden Classen (Wien 1869) 59.
9) ebenda, 62.

Umwälzung der wohlthätigsten Art bedeuten", d. h. "der Arbeiter ... würde Capitalist ... . Er würde dadurch aus der besitzlosen in die Classe der Besitzenden emporgehoben." (1) Weiters meinte Sax, daß dann der Arbeiter ein Gebiet hätte, "worauf er souverän schalten und walten kann, er ist sein eigener Herr, er hat eine gewisse Macht und einen sicheren Rückhalt für die Zeit der Noth" (1); die Aussicht auf Eigentum würde die Arbeiterschaft zudem "moralisch und intellectuell" (1) kräftigen, d. h. zu Sparsamkeit und 'gesundem Lebenswandel' führen und dadurch auch die Arbeitskraft erhöhen (2). Zusammenfassend schloß Sax: "Man bedenke doch die hohe Bedeutung des eigenen Besitzes in Bezug auf das Gefühl auf Recht und Gemeinwesen, und die Tragweite der socialen Thatsache, wenn durch die Reform diese sichere Bürgschaft ungestörten Bestandes der heutigen Gesellschafts- und Staats-Ordnung auch in den untersten Classen Wurzel faßte!"(3) Sax forderte also die Cottage-Bauweise für Wien.

Dabei schwebte ihm eine weitläufige "Colonisation" der vorstädtischen Gebiete, wo die Grundpreise noch niedrig waren, vor.

Sax rief die wohlhabenden Klassen auf, also denjenigen Teil der Bevölkerung, "welcher dazu vor allem berufen und befähigt ist", "bewußt und energisch, ..., die Colonisation aufzugreifen" (4). Damit schränkte Sax selbst die Möglichkeit, das Einfamilienhaus zum Wohnhaus der Arbeiter zu machen, ein; er schrieb sogar, daß die Kostenfrage die reine Cottagebauweise für die Arbeiterklasse als unmöglich erscheinen lasse. (5) Deswegen schlug Sax für die Unterschichten eine Zwischenform von Zinskaserne und Cottage vor, nämlich zweistöckige Häuser mit zwei bis drei Wohnungen pro Etage. (6) Auch konnte sich "die Eigenthumserwerbung durch Arbeiter ... selbstverständlich für die Regel nur in Terminzahlungen vollziehen, welche Verzinsung und Tilgung des Capitals in sich enthalten; diese Raten müssen, dem Einkommen des Arbeiters entsprechend,

---

1) E. Sax, Die Wohnungszustände der arbeitenden Classen (Wien 1869) 63.
2) ebenda, 64f.
3) E. Sax, Der Neubau Wien's (Wien 1869) 26.
4) ebenda, 30.
5) E. Sax, Die Wohnungszustände der arbeitenden Classen (Wien 1869) 72f.
6) ebenda, 79.

von geringem Betrage sein; sie dürfen, soll ein hinreichend starker Impuls zur Besitzergreifung auf den Arbeiter wirken, die Höhe der bisherigen Mieten nicht merklich übersteigen; sie dürfen sich zugleich aus demselben Grunde nicht zu lange Jahre hinaus erstrecken" (1). Das Bestreben, durch stockweise Anordnung der Wohnungsbestandteile, sowie durch Herabsetzung der Baukosten den Gestehungspreis des Einzelhauses dem Einkommen der Arbeiter, überhaupt der Unterschichten anzupassen, würde aber nach Sax auch nur "durch zusammenhängende Bauten seines Erfolges sicher sein, in der Art, daß gewissermaßen größere Gebäude in eine Reihe von Einzelwohnungen zerlegt werden, deren jede mit besonderem Zugange von der Straße versehen und von den übrigen völlig abgeschlossen ist" (2). Solche Häuserreihen entsprechen zwar ökonomisch dem "Casernement", "während doch das Cottage-princip dabei in voller Integrität aufrecht erhalten" (3) blieb. So führte Sax der Kampf gegen das 'Casernement' "zur Anlage von sogenannten Arbeitercolonien oder Ansiedlungen, deren Bedeutung auf diese Art mit der des Cottagesystems zusammenfällt" (4). In diesen "Colonien" sollte nach Sax dann versucht werden, über gemeinschaftliche Einrichtungen vermittelt, "die gesamte Wirthschaft der Theilnehmer auf Association zu basieren" (4); Sax träumte von der "Wirthschaftsgemeinde der Zukunft", von der "cooperativen Gestaltung des gesamten wirthschaftlichen Lebens" (5); allerdings meinte er hier im wesentlichen nur die hauswirtschaftlichen Belange wie Waschen, Baden, Wasser- und Gasleitungen, Backhaus, Großeinkauf etc. sowie Kinderbetreuung etc. . Dazu wollte er aber noch "die gewerbliche Production in gewissem Umfange aus den Fabriken in die häusliche Werkstätte zurück ... verlegen" (6), d. h. adäquat zur Konsum-Association eine "Productiv-Association" (7) schaffen. Sax bezog sich dabei ganz stark auf die Mühlhausener cité ouvrière, die er auch eingehend beschrieb. (8)

Wie stellte sich nun Sax die Finanzierung solcher 'Wohnanlagen' vor?

---

1) E. Sax, Die Wohnungszustände der arbeitenden Classen (Wien 1869) 67.
2) ebenda, 93.
3) ebenda, 94.
4) ebenda, 95.
5) ebenda, 95.
6) ebenda, 100.
7) ebenda, 101.
8) ebenda, 144f.

Dazu stellte er ganz eindeutig fest: "Daß der Selbsthilfe der besitzlosen Classen auf diesem Felde die allergrößten Schwierigkeiten entgegen stehen, ist augenfällig, und daß an Staatshilfe in der Richtung ... kein Gedanke sein kann, ist selbstverständlich. Es wird daher unter allen Umständen darauf ankommen, die Angehörigen der höheren Gesellschaftsclassen zur Mitwirkung an der Lösung der Wohnungsfrage zu gewinnen" (1), und zwar dadurch, daß die Wohnungsreform "den Angehörigen der besitzenden Classen eine Gelegenheit zu vortheilhafter Placierung ihrer Capitalien" (2) biete. Er forderte dafür den Zusammenschluß Einzelner zu Gesellschaften, denn "das große Capital arbeitet überall und wird auch hier weit billiger arbeiten als das kleine" (3), d. h. große Grundkomplexe ankaufen und nach einem Plan verbauen, und zwar rationell in Bauphasen und mit Abnehmerdruck auf die Baumaterialienhändler etc. . Das Beispiel Englands vor Augen, meinte Sax, daß Humanität auf dem Wohnungssektor durchaus mit Geschäftssinn vereinbart werden könnte (4). In diesem Zusammenhang sprach er sich aber gegen Unternehmungen aus, die, wie in Deutschland die gemeinnützigen Bauvereine, "sämmtlich eine eigenthümliche Verquickung geschäftlicher Capitalsanlage und menschenfreundlicher Wohltätigkeit" (5) zeigten, da diese nur sporadisch und in engem Rahmen wirken konnten, "indem ihnen eben nur jene Summen zufließen, welche der aufopfernde Gemeinsinn von Fall zu Fall für solche Zwecke darbietet" (6).
Nach Saxens Meinung waren also gemeinnützige Gesellschaften nicht geeignet, eine wirkliche Wohnungsreform durchzuführen, sondern nur Kapitalgesellschaften, die mit ortsüblichen Zinsfüßen arbeiteten; nur "der beispiellosen Gleichgültigkeit der besitzenden gegen die arbeitenden Classen und zum großen Theile baarer Unkenntniß" (7) war es nach Sax zuzuschreiben, "daß nicht längst schon große Unternehmungen ... zu vollkommener Befriedigung des Interesses der betheiligten

---

1) E. Sax, Die Wohnungszustände der arbeitenden Classen (Wien 1869) 126.
2) ebenda, 127.
3) ebenda, 128.
4) ebenda, 141.
5) ebenda, 157.
6) ebenda, 158.
7) ebenda, 141.

Geldkräfte dem Übel erfolgreich" (1) die Stirne geboten hatten, obwohl bewiesen war, "daß bessere Wohnungen für die arbeitenden Classen eine gute Verzinsung der darin angelegten Capitalien" (2) ermöglichte.
Auf diesem theoretischen Programm basierte nun Saxens konkreter Vorschlag für ein Wiener Wohnungsreformprogramm: "Die Donaugründe ermöglichen Wien eine gründliche Wohnungsreform in dem bisher entwickelten und stets als einziges Mittel zu bleibender Behebung der Wohnungsnot festzuhaltenden Sinne." (3)
Zusammenfassend soll gesagt sein, daß Sax die Wohnreform als sozial-politisches Grundanliegen zur Stabilisierung herrschender gesellschaftlicher Verhältnisse auffaßte; revolutionäre oder bloß aufständische Strömungen sollten paralysiert werden. Für Sax waren die Mittel dafür der Bau von Eigentumswohnungen in Ein- oder in kleinen Mehrfamilienhäusern auf weiträumigen Anlagen (Colonien) mit zentralen gemeinschaftlichen Einrichtungen, wobei die Erwerbung ins Eigentum ratenweise erfolgen sollte und die Errichtung solcher Anlagen normale Aktiengesellschaften übernehmen sollten.

Dieses Programm, vor allem die Ideologie, die dahinterstand, war wesentlich bestimmend für die Reformdebatte bis herauf ins 20. Jahrhundert.
Die Einschätzung der gemeinnützigen Baugesellschaften als unzweckmäßig für eine breite Wohnungsreform erwies sich, wie zu sehen sein wird, als durchaus richtig, denn erst dann, um die Jahrhundertwende, als auch die durchschnittliche Verzinsung von in Wohnungsproduktion investierten Kapitals nicht mehr als fünf bis sechs Prozent (4) betrug, konnten gemeinnützige Vereine, Hand in Hand jedoch mit staatlicher Förderung etc., eine größere und umfangreichere Tätigkeit entfalten.

In unmittelbarer Nachfolge von Sax scheinen u. a. H. Reschauer (5),

---

1) E. Sax, Die Wohnungszustände derarbeitenden Classen (Wien 1869) 141f.
2) ebenda, 167.
3) E. Sax, Der Neubau Wien's (Wien 1869) 31; über Details: 32ff.
4) vgl. P. Feldbauer, Stadtwachstum und Wohnungsnot (Wien 1977) 267f.
5) H. Reschauer, Ein Vorschlag zur raschen vollständigen Beseitigung der Wohnungsnot (Wien 1871).

M. Ratkowski (1) und A. Prokop (2) zu stehen: sie alle waren Befürworter der Cottagebauweise auf der Basis des Eigentumserwerbes.

2.2 H. Reschauer

Reschauer beklagte, daß "die Wohnungsnot in Wien ... bereits den Charakter eines socialen Übels angenommen (hat), dessen Beseitigung das öffentliche Interesse erheischt. Weil dies der Fall ist, so liegt es im Interesse der reichen und wohlhabenden Klassen der Bevölkerung, die ihr Besitz in die Lage setzt, sich vor den Folgen der Wohnungsnoth, welche den kleinen Mann finanziell zerrütten, zu schützen, daß sie alle Maßregeln, welche die Kommune im Vereine odermit Unterstützung der Regierung treffen sollte, um der Wohnungsnoth abzuhelfen, auf das Werkthätigste unterstützen" (3).

Reschauers Meinung zufolge hätte die Wohnungsnot ihre "gegenwärtige Intensität nie ... erreichen können, wenn jene Klassen der Bevölkerung, welche unter ihren Einflüssen am schwersten leiden, sich zu Baugesellschaften vereiniget und alle Mittel der Selbsthilfe angewendet haben würden, um durch die Anlage neuer Stadtteile derWohnungsnoth radikal entgegenzuwirken" (4). Da aber jahrelang vom "Regierungssysteme" (3) versäumt worden war, eine diesbezügliche Selbsthilfe zu fördern, war nach Reschauer die Selbständigkeit des Mittelstandes zerstört und jeder Versuch zur Selbsthilfe zur Ohnmacht verurteilt (3). Also forderte Reschauer massive Hilfe zur Selbsthilfe: von der Kommune, der Regierung und den "wohlhabenden Klassen" müßte gesagt werden, "daß die gewerbetreibenden und arbeitenden Schichten seiner Bevölkerung durch den Mangel an für ihre Verhältnisse entsprechenden Wohnungen in ihrer Existenz nicht gefährdet oder gar ernstlich bedroht werden" (5); die Wohnungsmisere machte den Gewerbestand immer ärmer (6): aber, so Reschauer, gerade "mit dem Kleingewerbe (steht und fällt) auch die Heutige Gesellschaft", "denn mit dem Kleingewerbe geht der Mittelstand zu Grunde und dann stünde dem Häuflein von sehr reichen Besitzern nur mehr die große Masse der Besitzlosen

---

1) M. Ratkowski, Die zur Reform der Wohnungszustände in großen Städten notwendigen Maßregeln der Gesetzgebung und Verwaltung (Wien 1871).
2) A. Prokop, Wohnungsnot und Steuerfreiheit. In: ZÖIAV 26 (1874) 104-114.
3) H. Reschauer, Ein Vorschlag (Wien 1871) 30f.
4) ebenda, 29f.
5) ebenda, 32f.
6) ebenda, 8.

gegenüber", und "diejenigen sozialistischen Parteien, die das individuelle Eigenthum abschaffen und die Privatunternehmer beseitigen wollen, um die Menschen glücklicher und zufriedener zu machen, würden dann wahrlich zu wenig Widerstand mehr finden" (1).
Daher Reschauers Appell an das besitzende Bürgertum:dieses sollte in Wien nicht mehr "gleichgültig und mit verschränkten Armen zusehen, wie seine minderbemittelten Angehörigen untergehen und die Reihen des Proletariats verstärken. Deshalb würde es auch nur für die Befestigung seiner Existenz arbeiten, wenn es sich zunächst die Beseitigung der Wohnungsnoth zur Aufgabe stellte, welche soziale Kalamität auf der Beschwerdeliste der Kleingewerbetreibenden obenan steht" (2). Billigere Wohnungen würden auch den Gewerbegehilfen und Fabriksarbeitern in Wien den Mund stopfen (3); denn "der kleine Besitz ist der natürliche Gegner von Bestrebungen, welche dadurch, daß sie länger andauernde Erschütterungen herbeizuführen drohen, seine Sicherheit und seinen Werth den gefährlichsten Schwankungen aussetzen. Der kleine Besitz und Alles, was mit ihm zusammengewachsen ist, der Mittelstand (also vornehmlich der Kleingewerbetreibende), selbst der fleißige Arbeiter, der, um einst selbständig werden zu können, sich kleine Ersparnisse gesammelt hat, sind daher in allen Staaten die festesten Stützen der bürgerlichen Freiheit" (4). Das Cottagewesen war für Reschauer dafür notwendig und ideal; wie schon für Sax bewirkte auch für Reschauer das Cottagesystem zudem "die Kräftigung des Familiensinnes, die Befestigung eines häuslichen Lebens" und verbunden damit "den Trieb zur Sparsamkeit ... weil der Bewohner, je mehr er spart,... desto früherin der Lage ist, das Haus, das er bewohnt, sein Eigenthum, seinen Besitz nennen zu dürfen" (5). Vor diesem ideologisch-theoretischen Hintergrund entfaltete Reschauer ähnlich wie Sax einen großzügigen Plan zur Beseitigung der Wohnmisere: er sah das zwischen Simmering und Schwechat liegende Gebiet, das damals "größtentheils unverbaute und öde Territorium" (6), als ideales Siedlungsgebiet an. (7) Um eine möglichst schnelle und billige Besiedlung durchführen zu können, sollte, seiner Meinung nach, "dieser ganze Stadtteil

1) H. Reschauer, Ein Vorschlag (Wien 1871) 12f.
2) ebenda, 13.
3) ebenda, 16.
4) ebenda, 17.
5) ebenda, 20.
6) ebenda, 35.
7) ebenda, 37.

nach dem Cottage-System erbaut werden, nach welchem jedes Haus bloß eine einzige Wohnung enthält" (1). Allmählich sollten da rund 24.000 Häuser gebaut werden, was ungefähr 48 Millionen Gulden erfordert hätte (2): "Die Realisierung dieses gewiß großartigen Projekts könnte nach der Überzeugung des Gefertigten unter allen Umständen nur einem Vereine von Männern gelingen, denen es nicht um die Erzielung eines pekuniären Nutzens, sondern ausschließlich um das Gemeinwohl, um die Befreiung Wiens von den Kalamitäten einer immer unerträglicheren, die werthvollsten und wichtigsten Klassen der Bevölkerung vollständig ruinierenden Wohnungsnoth zu thun wäre." (3) Reschauer sprach sich dabei ausdrücklich gegen normale Aktiengesellschaften aus, denn "diese würden kaum ihre Rechnung finden" (2). Dagegen schlug er vor, daß die Gemeinde "zur Gründung eines solchen gemeinnützigen Vereines die Initiative ergreifen" (4) sollte; und "damit derhier projektierte Verein möglichst rasch in den Besitz der für sein Unternehmen erforderlichen Geldmittel gelange" (4), forderte er eine fünfzigjährige Steuerfreiheit für alle von diesem Verein gebauten Häuser und zugleich für alle Mieter dieser Häuser das Recht, "diese Häuser zu erwerben, und zwar dadurch, daß sie mit dem Miethzinse und in diesem inbegriffen auch die aus der Erwerbung des Grundes und der Herstellung des Hauses aufgelaufenen Kosten entweder baar oder mittelst Annuitäten dem Vereine zurückbezahlen würden" (4).

Für Reschauer war also eine direkte Folge der schlechten Wohnverhältnisse die fortlaufende Zerstörung des Kleingewerbes und mit dieser auch die der herrschenden gesellschaftlichen Verhältnisse. Er entwickelt nun im Sinne Saxens ein Wohnreformprogramm als Defensivprogramm zur Erhaltung des Mittelstandes und zur Abwehr eines noch schlummernden revolutionären Potentials: eine gemeinnützige Aktiengesellschaft sollte hierzu eine große Siedlung mit Einfamilienhäusern zum ratenweisen Eigentumserwerb bauen.

---

1) H. Reschauer, Ein Vorschlag (Wien 1871) 39.
2) ebenda, 40.
3) ebenda, 40f.
4) ebenda, 42.

2.3 M. Ratkowsky

Eine noch eindeutigere Reflexion auf eine mögliche Bedrohung der Stabilität der gesellschaftlichen Verhältnisse durch schlechte Wohnverhältnisse in den Großstädten zeigt Ratkowsky. Er schrieb: "In den grossen Städten häufen sich in wachsendem Masse die Elemente der socialen Gefahr und bedrohen unsere ganze Cultur mit Vernichtung. Wie gross diese Gefahr heute schon ist, zeigen die jüngsten Vorgänge in Paris und die darauf bezüglichen Kundgebungen der socialdemokratischen Partei in allen Ländern Europa's. Diese Vorgänge wären nicht eingetreten, wenn in Paris jeder Familienvater der Besitzer eines eigenen Hauses wäre." (1) Bezeichnenderweise wählte Ratkowsky als Motto seines Buches folgende Verse von Schiller: "Etwas muss er sein eigen nennen / oder der Mensch wird morden und brennen" (1).

Eine kuze Zwischenbemerkung: Es geht hier um die Frage, ob die Analysen und Einschätzungen der Wohnreformer richtig oder falsch waren; es geht nur darum, zu zeigen, auf Grund welcher Ideologien, Motive und Vorstellungen überhaupt Wohnreformprogramme entwickelt wurden, wie diese aussahen und weiters geht es darum, die spätere gemeinnützige Baubewegung zu verstehen, deren theoretischen und zum Teil auch praktischen Wurzeln in diesen Reformprogrammen zu suchen sind.

Zurück zu Ratkowsky: Ausgehend von der Feststellung, daß Wohnungen für alle Familien hergestellt werden müßten, meinte auch er, daß diese Wohnungen "gleich in der besten Gestalt, nämlich als Einfamilienhäuser hergestellt und diese jedem Familienvater gegen 15-25jährige Abzahlung überlassen werden" (1) sollten; dadurch würden seiner Meinung nach "zugleich all die wirthschaftlichen Tugenden hervorgerufen, welche diese Abzahlung möglich machen. Jedes Haus wird dann zu einer Sparcasse, in welcher jeder Besitzer desselben jede entbehrliche Summe einlegen muss und auch gerne einlegen wird." (1) Damit würde nach Ratkowsky ein idealer Gesellschaftszustand geschaffen: dann "hat die eine Generation Häuser für alle Familien gebaut, so kann die nächste Generation auf diesen Besitz so viel Credit bekommen, dass sie

---

1) M. Ratkowsky, Zur Reform der Wohnungszustände (Wien 1871) 3.

Erwerbs-Genossenschaften in allen Zweigen der Production errichten und so den gefährlichen Gegensatz zwischen Arbeitgeber und Arbeiter beseitigen kann" (1).

Immer wieder, bis ins 20. Jahrhundert, werden die bürgerlichen Wohnreformer Wohnungspolitik im Sinne einer Defensivpolitik zur Schaffung eines künstlichen Klassenausgleiches betreiben bzw. fordern oder zumindest glauben, daß sich die Stabilität des aufbrechenden Gesellschaftssystems durch eine planmäßige Wohnungspolitik erhalten läßt. Ratkowsky forderte von der Kommune "indirecte und directe Massregeln gegen das Baustellen-Monopol, gegen den Baustellen-wucher" (1), weil auch er glaubte, daß die Wohnungsnot hauptsächlich durch die relativ hohen Grundstückspreise verursacht war und das "Baustellen-Monopol ... jede gedeihliche Lösung der Frage unmöglich" (1) machte. Er meinte sogar: "Möge keine Regierung säumen, dieses Monopol bald zu brechen, denn die höchsten Int.eressen der Menschheit sind dabei im Spiele!" (1) Er forderte zwar nicht die Enteignung der Grundbesitzer, weil er "einen solchen nackten 'Eingriff in das Eigenthum' " als "unzweckmäßig" (2) ablehnte; er forderte aber ein Gesetz, durch das die Gemeinde das Recht erhielt, "jedes Grundstück gegen Ausbezahlung des Selbstschätzungs-Preises an den Eigenthümer an sich zu nehmen" (3), denn dann würde der Verkauf der Baustellen von der Gemeinde abhängen und diese könnte dann "die Verbauung derselben in der gemeinnützigsten Weise regeln" (4); zugleich damit könnte die Gemeinde "das englische Hausbau-System direct begünstigen und dadurch allgemein machen" (5), denn "die jüngsten schauderhaften Vorgänge in Paris fordern (gebieterisch) die Einführung der englischen Wohnsitte bei uns" (6). Weitere legistische Forderungen Ratkowskys waren: Statt der bestehenden periodischen, gleichen und unbedingten Steuerfreiheit die Einführung einer "bedingten, verhältnismässigen und dauernden" (7) im Sinne der Unterstützung bloß gemeinnützig erbaute Wohnhäuser; Weiters "Massregeln zur

---

1) M. Ratkowsky, Zur Reform der Wohnungszustände (Wien 1871) 4.
2) ebenda, 34.
3) ebenda, 35.
4) ebenda, 49f.
5) ebenda, 50.
6) ebenda, 51.
7) ebenda, 25.

Ermässigung der Baukosten" (1); sodann "humanitäre Baugesellschaften" (2), also gemeinnützige Baugesellschaften; und schließlich forderte er die Vermehrung des Baukapitels, damit der Kreditzinsfuß gesenkt werden konnte (3). Zum letzten Punkt machte er sich sogar Gedanken über eine Art allgemeiner 'Wohnbausteuer', wenn er schrieb: "Die Einzelnen müssen, wenn sie nicht durch freiwilliges Sparen ein Privat-Capital ansammeln wollen, durch Steuern gezwungen werden, von ihrem Einkommen einen Beitrag zum Volkscapital zu leisten. Die Wirkung wird in beiden Fällen dieselbe sein; das Capital wird vermehrt und mit ihm auf die Dauer das Einkommen der Bevölkerung. Der Zinsfuss sinkt und damit erst ist die Wohnungs-Reform für die grossen Massen ermöglicht." (4)

Als Ergänzung zu diesen Maßnahmen forderte Ratkowsky noch einen generellen "Bebauungsplan", denn "wo auf engem Raume so viele Menschen sich zusammendrängen, wie in jeder Großstadt, stossen so viele und vielerlei widerstreitende Interessen aufeinander, dass nur durch das Eingreifen der öffentlichen Gewalten alle berechtigten Interessen ihre gesicherte und verhältnismässig beste Befriedigung finden" (5); und eingeplant in diesen "Bebauungsplan", der ein möglichst dezentralisiertes Stadtbild schaffen sollte, ein dichtes Lokalbahnnetz, als die Grundvoraussetzung "zur Verdünnung der grossstädtischen Bevölkerung" (6). Damit sollte der historischen Entwicklung entgegengewirkt werden, denn "Wien hat sich historisch leider ähnlich wie Paris entwickelt. Auch hier ist alles krankhaft concentriert, und streben Alle darnach, in der inneren Stadt zu wohnen" (7). Im Gegensatz dazu wäre es "im Interesse der friedlichen und gedeihlichen Entwicklung des lebenden Geschlechts und unserer Kinder und Kindeskinder ... , dass jeder Familienvater durch allmälige Abzahlung Eigenthümer eines wenn auch so kleinen, aber von ihm allein bewohnten Hauses werde, und dieses seinen Kindern hinterlasse, welche damit die beste Credit-unterlage, für ihr weiteres Fortkommen als selbständige Unternehmer oder als Mitglieder von Erwerbsgenossenschaften erhalten" (8). Und

---

1) M. Ratkowsky, Zur Reform der Wohnungszustände (Wien 1871) 52ff.
2) ebenda, 60.
3) ebenda, 61ff.
4) ebenda, 62f.
5) ebenda, 64.
6) ebenda, 72.
7) ebenda, 75.
8) ebenda, 51.

weiters meinte Ratkowsky: "Erst wenn die Aussicht auf den Erwerb eines eigenen Hauses und das sofortige Bewohnen desselben die Häuslichkeit, Ordnung, Sparsamkeit, Reinlichkeit und alle übrigen wirthschaftlichen Tugenden geweckt hat, ..., wird die Volkswirthschaft gesunde, kräftige und arbeitslustige Arbeiter, die Gemeinde und der Staat gute Bürger erhalten." (1)
Zum Abschluß noch eine für sich sprechende Ratkowskysche Biedermeieridylle: "Die Möglichkeit, ein Häuschen mit einem Garten zu erwerben, in dem er nach der Mühe des Tages Ruhe und Frieden findet, wo er im Schatten eines Baumes umgeben von seinen spielenden Kindern, ausruhen kann, hat so viel Lockendes für jeden nach Familienglück strebenden Menschen, dass eine solche Aussicht zur moralischen Fortbildung der Menschen mehr beitragen wird als alle Predigten und schönen Lehren." (2).

Zusammenfassend wäre zu sagen, daß Ratkowsky, ausgehend von einer bewußt defensiven politischen Einstellung auf Grund des Bericht-Erlebnisses der Pariser Kommune einen detaillierten legistischen Forderungskatalog zugunsten von zu schaffenden gemeinnützigen Bauunternehmungen und zugunsten der Cottagebauweise auf der Basis der ratenweisen Eigentumserwerbung erstellte, der erst mehr als vier Jahrzehnte später teilweise eingelöst geworden sein wird; z. B.: Steuerbegünstigungen (1892, 1902, 1911), ein Staatlicher Finanzierungsfonds zur Senkung der Kreditzinsen (1910) und das Baurechtsgesetz (1912) speziell für die gemeinnützigen Bauvereine und Baugenossenschaften.

2.4 A. Prokop

Prokop erscheint dann schon 1874 nur mehr als Epigone, wenn er wieder feststellte, daß sich die Wohnungsnot, als das "Endresultat des Centralisationsbestrebens der Bevölkerung"(3),⊗ beheben ließe bzw. daß nur eine Wohnreform, "die darin liegt, dass das eine Haus, das Miethhaus mit den vielen Parteien, vielen Einzelhäusern mit je einer Familie weichen müßte" (3), zur Behebung der sozialen, sanitären und moralischen

---

1) M. Ratkowsky, Zur Reform der Wohnungszustände (Wien 1871) 79.
2) ebenda, 59.
3) A. Prokop, Wohnungsnot und Steuerfreiheit. In: ZÖIAV 26 (1874) 107.

⊗ nur durch die "Decentralisation"(3) der Bevölkerung

Schäden der schlechten Wohnverhältnisse in den Städten erforderlich war.

Allerdings war er der Meinung, daß nicht "Colonien en gros" gebaut werden sollten, sondern daß "Colonien, die der Initiative der arbeitenden Classe entspringend, durch eigene Baugenossenschaften derselben entstehen" (1) sollten, denn nach seiner Meinung gab es da nichts "Kränkendes, Verletzendes, da hört die Beleidigung, die Zurücksetzung auf, wenn der kleine Handwerker, der Arbeiter oder der Mittelbürgerstand, um sich zu heben und seine Lage zu verbessern, selbst Hand anlegt und mit Stolz und Selbstbewußtsein an die Schaffung des eigenen, sicheren Daheim geht. Auf die Bildung von Baugenossenschaften, darauf sollte Commune und Regierung daher ein besonderes Augenmerk richten und die Realisierung dieser Idee im Grossen anstreben und ermöglichen"(1).

Prokop verwies in diesem Zusammenhang auf die rund 3ooo bestehenden Baugenossenschaften in England und setzte damit etwas fort, womit Sax begonnen hatte: nämlich "durch den Blick nach England und die falsche Einschätzung der Londoner Verhältnisse,sowie die abschließende vollzogene Ersetzung ökonomischer durch moralische Maßstäbe"(2) wurden aus den Analysen untragbarer Wohnungszustände Programmschriften "zur Festigung der herrschenden Eigentumsideologie"(2), die absolut unrealistisch waren, aber doch für Jahrzehnte die Wohnreformdebatte prägten.

Zur Bildung von Baugenossenschaften in größerem Umfang zum Beispiel kam (und wahrscheinlich konnte) es in Österreich erst nach 191o (kommen).

Trotzdem ist festzuhalten: alle theoretischen und legistischen Ansätze der gemeinnützigen Baubewegung wurden im wesentlichen in dieser Zeit formuliert und wurden sicherlich auch getragen von dem bis dahin noch nie dagewesenen Konjunkturaufschwung in der österreichischen Wirtschaft.

Nach 1873/4 verschwanden aber praktisch alle konkreten Vorstellungen und Forderungen in den Schubladen; über Jahrzehnte erhalten hatte sich im wesentlichen nur die Ideologie.

---

1)A.Prokop, Wohnungsnot und Steuerfreiheit. In: ZÖIAV 26 (1874) 111.
2)P.Feldbauer, Stadtwachstum und Wohnungsnot (Wien 1977) 216f.

2.5 E. H. D'Avigdor

Abernoch ein wichtiges Reformkonzept sei zitiert, das zwar von der üblichen Zeichnung der Kleinhausidylle abwich, aber ebenso unerfüllt geblieben ist.
1873 veröffentlichte D'Avigdor sein Buch: "Der Wienfluß und die Wohnungsnoth", worin er meinte, daß "zur Gründlichen Beseitigung des Uebels ... Alle zusammen wirken" müßten, nämlich "Staat, Landtag, Gemeinderath, Baugesellschaften und Private müssen jede in ihrem Wirkungskreis und so einheitlich wie möglich alle Mittel anwenden", um die Wohnungsnot, die "jetzt in Wien eine Höhe erreicht hat, welche ohne Uebertreibung eine Calamität genannt werden kann" (1), zu beseitigen. Der Autor schlug dazu vor, die "Stadttheile, welche bisher zu den minder besuchten und den aus den vielen Ursachen am meisten vernachlässigten gehören, zu heben, ihre sanitären Verhältnisse zu verbessern und durch Erbauung grosser statt der bestehenden kleinen Häuser in denselben die Zahl der verfügbaren Wohnungen zu vermehren, dieselben so wie einige bis jetzt ohne directe Verbindung bestehenden Vororte durch Schienenstränge in das Centrum der Stadt zu bringen; neben diesem Schienenstrang auf bis jetzt unbenütztem Boden Arbeiterwohnungen herzustellen; und endlich alle Eisenbahnen mit einem Centralbahnhof untereinander zu verbinden" (2).
Das war, zusammengefaßt, D'Avogdors Programm. Konkreter: im Zusammenhang mit der damals immer dringender gewordenen Regulierung des Wienflusses sollten durch entsprechende Einwölbung einerseits das Kanalisationsproblem gelöst und andererseits ebenso die Bahnlinie geführt und entlang dieser Linie von der Kommune Arbeiterwohnhäuser angelegt werden. (3)
Zur Begründung der Bevorzugung des Stockwerksbaues wandte sich D'Avigdor gegen diejenigen "Doctrinäre ..., welche die Einführung des Cottagesystems als eine gründliche Heilung der Wohnungsnoth betrachtet haben wollen" (4) - er wandte sich dabei ausdrücklich gegen Sax - und zwar des-

---

1) E. H. D'Avigdor, Der Wienfluß und die Wohnungsnoth (Wien 1873) 4.
2) ebenda, 5f.
3) ebenda, 13ff.
4) E. H. D'Avigdor, Das Wohlsein der Menschen in Großstädten (Wien 1874) 67.

wegen, weil die Cottagenäuser "bedeutend mehr Grund und Boden" (1) brauchten und demnach, "bei den Preisen, wie sie innerhalb der Linienwälle bestehen,... die Einführung der Einzelhäuser wegen der riesigen Kosten ganz unmöglich" (2) wäre.
Allerdings: die Anlage eines "Localbahnnetzes" hätte es auch für D'Avigdor möglich erscheinen lassen, "eine grössere Anzahl Einzelhäuser auf billigem Grund in der Umgebung Wiens" (3)zu bauen, nur dann jedoch, "wenn solide Gesellschaften gebildet würden, welche Sparkassen-Einlagen zum Erwerb von Gründen und Bau von billigen Wohnungen annehmen und ehrlich verwerthen würden, so dass der minder Bemittelte in verhältnissmässig kurzer Zeit eine gesunde Wohnung beziehen und nach einigen Jahren von fortgesetzten kleinen Anlagen factisch in den Besitz derselben treten würde" (4).
Für den Stadtbereich selbst kamen für D'Avigdor aber nur Stockwerksbauten in Frage. Er forderte dabei allerdings statt den üblichen 'Zinskasernen' Stockwerksbauten, die mit allerlei Gemeinschaftseinrichtungen, wie Gemeinschaftsküchen, Waschküchen, Kindergärten, Schulen, Zentralheizräumen, Badeanlagen etc. ausgestattet waren. (5)
"Die Vortheile einer solchen Siedlung sind riesig" (6), schrieb er, "factisch ist ... ein solches Institut in jeder Richtung nützlich; es bietet gesunde, billige und gut gewärmte Wohnungen, eine gute Kost, frische Getränke, reine Wäsche, für die Kinder eine regelrechte Erziehung und endlich sogar die Vortheile eines geselligen Kreises der Mitbewohner. Dies wird durch ein Lese- und Schreibzimmer, welches ... immer unentgeltlich zur Verfügung steht, und wo Zeitungen und Bücher aufliegen, noch gefördert und die Anregung zur Selbstbildung und zum gemeinsamen Fortschritt gegeben" (7).
Der philanthropische Aspekt ist ja auch bei D'Avigdor nachweisbar gegeben; er meinte unter anderem, daß "die Trunksucht und der damit verbundenen vielen Laster, die Hebung der moralischen und materiellen

---

1) E. H. D'Avigdor, Das Wohlsein der Menschen in Großstädten (Wien 1874)65.
2) ebenda, 67.
3) ebenda, 68.
4) ebenda, 69.
5) ebenda, 70ff.
6) ebenda, 70.
7) ebenda, 74f.

Zustände der minder bemittelten Classen ... mit der Verbesserung der Wohnungen ihren Anfang nehmen" (1) müßten. Und weiter schrieb er: "Wenn der Vater mehr zu Hause ist, wird die Frau zufriedener und sittlicher, die Kinder werden besser erzogen, der Haushalt bleibt in Ordnung. Umgekehrt wirkt wieder so ein ordentlicher Haushalt auf den Familienvater, dass er mehr zu Hause bleibt, an etwas anderes, als an Biergelage und erbärmliches Politisieren denkt und mit kleinen aber sicheren Schritten an seiner geistigen Ausbildung arbeitet. Man vergleiche nur das Aussehen der Frau und der Kinder eines Trunkenboldes mit dem der Familie eines arbeitsamen Mannes!" (2)
D'Avigdor glaubte nun, daß diese Häuser mit Gemeinschaftseinrichtungen dafür sehr geeignet wären: für die Familien boten sie alle Vorteile, für die ledigen Arbeiter waren sie nach seiner Meinung geradezu ideal. (3)
Zur Finanzierungsfrage meinte er, daß solche Institute "nicht allein lebensfähig, sondern sogar ertragsfähig" (3) waren, man "allerdings ... von diesen Cités ouvrières keine 20%ige Dividende erwarten" (3) konnte: "Der Capitalist, welcher sein Geld sicher anlegen und zugleich seinen Mitmenschen nützlich sein will, hat hier eine Gelegenheit;... doch derjenige, welcher nur ein Geschäft machen will, ..., der auf grossen Gewinn speculiert, für ihn istdie Cité ouvrière nicht!" (4) D'Avigdor versprach sich "ein Zinserträgnis von sechs bis acht Procent mit Gewissheit (4). Auch D'Avigdor forderte Staatshilfe zur Errichtung solcher Institute (5), räumte dabei aber ein, "dass die Controlle der Statuten und der Geschäftsgebahrung von Seite des Staates mehr als eine leere Form sein müsste, und dass es sich hier nicht um die Gründung einer Bank- oder Baugesellschaft, sondern um die Schaffung eines gemeinnützigen, ökonomisch richtigen und bewährten Mittels zur Abhilfe der Wohnungsnoth, zur Hebung der sittlichen und moralischen Verhältnisse der Minderbemittelten, zur Förderung der Steuerbefähigung handelt" (6).
Zu den letzten beiden Punkten (Gesundheit und Steuerbefähigung) noch

---

1) E. H. D'Avigdor, Das Wohlsein der Menschen in Großstädten (Wien 1874)3
2) ebenda, 34.
3) ebenda, 75.
4) ebenda, 85.
5) ebenda, 81.
6) ebenda, 81f.

ein für sich sprechender Hinweis. Als D'Avigdor bei der Schilderung der Folgen der unzureichenden Wohnungsversorgung auf die hohe Todesrate - er spricht von 35/1000 pro Jahr (1) - und die hohe Zahl von Krankheitsfällen und also den großen Ausfall von potentieller Arbeitskraft (2) zu sprechen kam, errechnete er, daß die Todesfälle (abzüglich die der Frauen, die, "sei es mit Erlaubnis gesagt, keinen nachweisbaren Geldwerth" (3) hätten und die Krankheitsfälle, die durch die Wohnungsmisere herbeigeführt wurden, jährlich "ein Capital von 142 Millionen ausmachen" (3), die der Wirtschaft entgingen und demgemäß bemerkte er: "Selbst der unbarmherzigste Geldmann, selbst der trockenste Financier, der auf das Wohlsein der Menschen vom humanitären Standpunkt aus gar nichts gibt, welcher die Frage rein als Geldsache betrachtet und den das Leiden seiner Mitmenschen nicht kümmern darf - selbst dieser, behaupte ich - ... - muss gestehen, dass der Mühe werth ist, etwas zur Verbesserung der sanitären Verhältnisse zu thun und dass 70 Millionen darauf ausgegeben noch immer schöne blanke Zinsen tragen würde" (3).
D'Avigdor forderte also alle "hochherzigen Männer" auf, "ihr Geld zu solchen gemeinnützigen Zwecken" (4), wie die Schaffung der geschilderten Arbeiterhäuser, herzugeben, d. h. "einen kleinen Theil ihres Vermögens der Förderung des allgemeinen Wohles" (5) zu widmen.

Wie zu sehen sein wird, blieb diese Aufforderung unbeantwortet, um der weiteren Arbeit etwas vorzugreifen, für mehr als zwei Jahrzehnte, konkret bis zur Gründung der 'Kaiser Franz Josef I.-Jubiläumsstiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen' im Jahre 1896: erst dann widmete eine Schar "hochherziger Männer", an der Spitze der Kaiser selbst, "einen kleinen Theil ihres Vermögens der Förderung des allgemeinen Wohles", wodurch die erste wirkliche Arbeiter-Wohnhausanlage im Sinne auch von D'Avigdor oder, um weiter zurückzugreifen, von Langer und Förster geschaffen werden konnte.

---

1) E. H. D'Avigdor, Das Wohlsein der Menschen in Großstädten (Wien 1874)46.
2) ebenda, 47.
3) ebenda, 49.
4) ebenda, 85.
5) ebenda, 86.

Noch am Vorabend der Gründung der 'Stiftung' hatte E. v. Philippovich geschrieben, daß seit den Initiativen von Sax, Ratkousky und anderen, seit dieser "nicht unbedeutenden Bewegung für Reform des Wohnungswesens" (1), also seit fast "25 Jahren", "die Akten über die Wohnungsfrage in Wien geschlossen" (1) waren; als Gründe führte er die "Besserung der Wohnverhältnisse für die oberen Klassen", "die Gewöhnung, die schließlich alles ausgleicht" und "die Schwierigkeit der Aufgabe oder die Lähmung, die in Folge der Krisis von 1873 alle Kreise ergriff" (1), an. Über die wahren Ursachen kann man allerdings schwer etwas sagen. (2)

Während D'Avigdors Forderungen und sein Programm völlig unberücksichtigt blieben, fand die Cottagehaus-Propaganda von Ferstel, Sax, Reschauer und Ratkowsky wenigstens Anteilnahme und Verwirklichung in kleinstem Rahmen: und zwar in den diversen 'Cottagevereinen', die sich um 1869 zu bilden begannen, von denen aber nur der 'Wiener Cottage-Verein', 1872 gegründet, eine umfangreichere Tätigkeit im Laufe der Jahre entfalten konnte.

Um dem nächsten Kapitel, der Besprechung einiger namhafter Cottage-Vereine - den ersten, zumindest den Statuten gemäß, gemeinnützigen Bauvereinen Wiens überhaupt - vorzugreifen, kann folgendes gesagt werden: wie die Reformdebatte 1868/9 bis 1873/4 von großbürgerlicher Seite geführt wurde, beschränkte sich auch die Tätigkeit der Cottage-Vereine, insbesondere des wichtigsten unter ihnen, des 'Wiener Cottage-Vereines', auf diese Klasse der Gesellschaft, obwohl in den Statuten dieser Vereine immer wieder die "Mittelclasse" und der "Arbeiterstand" angesprochen wurde bzw. von zu schaffenden "Arbeiterhäusern" die Rede war.

Eine genaue Analyse dieser Cottage-Vereine bringt das folgende Kapitel.

---

1) E. v. Philippovich, Wiener Wohnungsverhältnisse. In: Archiv für Sociale Gesetzgebung und Statistik 7 (Berlin 1894) 216.

2) vgl. die Hinweise in: P. Feldbauer/G. Pirhofer, Wohnungsreform und Wohnungspolitik im liberalen Wien? In: Wien in der liberalen Ära (Wien 1978) 181f.; sowie: G. Pirhofer, Linien einer kulturpolitischen Auseinandersetzung in der Geschichte des Wiener Arbeiterwohnungsbaues. In: Wiener Geschichtsblätter 33/1 (1978) 18.

3. Die 'wohnreformerische' = 'gemeinnützige' Bautätigkeit von 1868 bis 1907

3.1 Die ersten Formen gemeinnütziger Bautätigkeit die 'Cottage-Vereine'

3.1.1 Die legislativen Voraussetzungen

Wichtige Voraussetzungen für eine Bautätigkeit auf Vereins-bzw. Gesellschaftsbasis schuf das Vereinsgesetz vom 15. November 1867, RGBL. 134. In den Berichten der Handels- und Gewerbekammer für Niederösterreich über das Verwaltungsjahr 1868 hieß es diesbezüglich: "Das endlich nach langem Harren errungene Vereinsgesetz eröffnete dem Bewegungs- und Gestaltungsdrange der Bevölkerung freie Bahn, lange niedergehaltene Bestrebungen warfen sich auf dieselbe, um die unfreiwillige Versäumnis der Vergangenheit einzubringen. Das abgeschlossene Jahr zeigt einen raschen mächtigen Aufschwung des Vereinswesens überhaupt, vornehmlich auf denjenigen Gebieten, welche ihm bisher verschlossen oder nur unter mannigfachen Erschwerungen zugänglich waren. ... Die neuen Gebiete, deren sich das Vereinswesen in dem verflossenen Jahre bemächtigte, sind erstlich die Politik und sodann die Arbeiterfrage." (1) Aber "nicht nur die im Arbeiter-Bildungsvereine dominierenden Tendenzen haben in gleichnamigen Vereinen an mehreren Orten außerhalb Wiens ihre Anhänger gefunden; auch die Gegenpartei, welche das Princip der Selbsthilfe als ausschließlich berechtigt ansieht, hat sich in dem abgelaufenen Jahre zu organisieren gesucht" (2). Als Beispiel führten die Berichte die "Gründung der Wiener gemeinnützigen Baugesellschaft, von deren activem Inslebentreten leider noch nichts verlautet" (3) wurde, an.

Diese 'Wiener gemeinnützige Gesellschaft' war also der erste gemeinnützige Bauverein in Wien.

Ein weiteres wichtiges Gesetz für die Entwicklung des gemeinnützigen Bauwesens war das Gesetz vom 19. April 1873, RGBL. 70 über das Genossen-

---

1) Berichte der Handels- und Gewerbekammer NÖ (1868) 221.
2) ebenda, 222.
3) ebenda, 224.

schaftswesen; dieses Gesetz schloß neben Kreditvereinen, Produktionsgenossenschaften und Konsumgenossenschaften auch die Wohnungsgenossenschaften ein.
Nur für die ersten Jahre der gemeinnützigen Bautätigkeit von (begrenzter) Bedeutung war ein altes kaiserliches Patent aus dem Jahre 1852 (26. November 1852, RGBL. 253): Vereine, die sich auf dieser Basis konstituierten, galten in Abgrenzung zu den 'registrierten Genossenschaften' nach dem Gesetz aus dem Jahre 1873 als 'nicht registrierte Genossenschaften' und durften nach 1873 nicht mehr gebildet werden: (1).

3.1.2 Die Bauvereine

3.1.2.1 Die Wiener gemeinnützige Baugesellschaft

Wie schon erwähnt, war diese Baugesellschaft die, zumindest dem Namen nach, erste gemeinnützige Baugesellschaft in Wien; sie konstituierte sich am 22. Februar 1868 (2). In einer "Denkschrift" schrieb ein Gründungsmitglied über die Beweggründe zur Schaffung eines solchen Bauvereines: "Der Mangel an gesunden, bequemen und zweckmässigen, den Bedürfnissen der Mittelclasse wie des Arbeiterstandes entsprechenden Wohnungen in Wien sowol, als in den grösseren Städten der Monarchie ist ein notorischer." (3) Die Stadterweiterungsgründe waren vor allem mit Prunkbauten und teuren Wohnungen verbaut worden, "dem Mangel an billigen, gesunden Wohnungen wurde dadurch nicht abgeholfen" (4). Stiassny bezeichnete Wien als "ungesündeste Stadt" (5), was die Wohndichte und Sterbeziffer im internationalen Vergleich betraf. Aber "nicht minder fühlbar, als für den Arbeiter im engeren Sinne, macht sich die Wohnungsnoth für den der Mittelclasse angehörenden Bürger überhaupt geltend und selbst in den entfernter gelegenen Vorstädten gehören 'Familienhäuser' eigentlich zu den Seltenheiten. Dem Gedanken, diesem Bedürfnisse Rechnung zu tragen, hat die 'Wiener gemeinnützige Bau-Gesellschaft' ihre Entstehung zu verdanken"(6)

1) vgl.: Berichte der Handels- und Gewerbekammer NÖ (1881) 368.
3) W. Stiassny, Denkschrift zur Begründung des Gesuches um Concessionierung der Wiener gemeinnützigen Baugesellschaft (Wien 1868) 3.
4) ebenda, 3.
5) ebenda, 7.
6) ebenda, 8.
2) Statuten der Wiener gemeinnützigen Bau-Gesellschaft (Wien 1868) 16.

Stiassny führte einige Beispiele dafür an, daß auch in Großstädten "die Erbauung kleiner Familien- oder Arbeiterhäuser versucht und mit überraschendem Erfolge sowol für die Unternehmer, als für die bewohnenden Arbeiter durchgeführt worden" (1) waren und zwar durch Baugesellschaften, "welche, ohne den Gewinn der Unternehmer zu gefährden, das Interesse der einzelnen Bauwerber, sowie das Gemeindewohl förderten"(2) er meinte da insbesondere die Mühlhausener Kolonie, die Prince-Albert-Häuse in London und die Bremerhöhe-Kolonie der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft.

Stiassny war davon überzeugt, daß dem Staate die Gründung gemeinnütziger Baugesellschaften "nicht gleichgültig sein" (2) konnten, sondern daß es diesem daran gelegen sein mußte, "dass der Arbeiter die Wünsche, die er betreff der Verbesserung seiner Lage hegt, in legaler Weise realisieren könne und der Ruf nach Staatshilfe im Rahmen der Berechtigung bleibe" (2).

Nach Stiassny sollte der Arbeiter auf indirektem Wege unterstützt werden, "sich selbst zu helfen" (2): und da nach Stiassny das Wohnungsproblem das größte für den Arbeiter war, sollte es durch das Wirken einer gemeinnützigen Baugesellschaft "dem Arbeiter leichter werden, Ordnung in sein Budget zu bringen, indem die Benützung der von der Gesellschaft zu errichtenden Wohnungen, sowie die von derselben zu schaffenden Anstalten ihm gestatten werden, für sich und seine Familie einen bestimmten Voranschlag zu entwerfen" (2). Denn während das vorherrschende Mietzinswesen sehr starken Schwankungen unterworfen war, wollte "die Gesellschaft ihr Augenmerk darauf richten, einen stabilen Zinssatz zu schaffen" (3); dies auch deshalb, da, "wenn der Arbeiter durch Entrichtung einer bestimmten Miethe und der hinzufügenden Amortisations-Rate in einer gewissen Anzahl von Jahren Eigenthümer seiner Behausung werden soll, diese Raten und mit ihnen auch der Zins die ganze Dauer der Zeit, bis zu welcher er Eigenthümer werden soll, gleich und im Vorhinein festgestellt werden müsse" (3). Es scheint, als beschränkte sich die Gemeinnützigkeit dieser Gesellschaft im wesentlichen darauf,

---

1) W. Stiassny, Denkschrift (Wien 1868) 9.
2) ebenda, 12.
3) ebenda, 13.

daß der Mieter der von der Gesellschaft errichteten Häuser "Veränderungen im Zins nicht zu besorgen" (1) hatte. Ausdrücklich ging es der Gesellschaft ja nicht darum, und wie auch, das Einkommen des Arbeiters zu erhöhen, sondern nur darum, mitzuhelfen zur "Verminderung seiner Ausgaben durch Verwohlfeilerung der für die Befriedigung seiner Lebensgenüsse erforderlichen Mittel" (2). Dazu sollten die Bewohner, da die Gesellschaft "Wohnungen auf bestimmten Complexen und nach bestimmten, ineinander greifenden Plänen" (1) zu errichten beabsichtigte, auch "Consum- und Sparvereine" (1) sowie gar "Institute ..., wie sie die moderne Volkswirthschaft allenthalben zu schaffen bemüht ist, als da sind: Arbeiterschulen, Krankenhäuser, Asyle etc." (1), gründen können. Hierfür wollte die Gesellschaft selbst durch Errichtung größerer Zusatzbauten, die also "dem öffentlichen Wohle oder dem Handel und Verkehr" (3) dienten, mithelfen; sie wollte insbesondere zu jeder größeren Gruppe von Wohngebäuden, hauptsächlich Einfamilienhäusern, jeweils Anlagen "von billigen Bädern, ... von Asylen (Kleinkinder-Bewahranstalten) und Trockenplätzen, ... von Speisehäusern, Suppenanstalten, Wärmestuben etc." (3) mitplanen und einrichten.
Laut Stiassny wollte die Gesellschaft beweisen, "dass noch innerhalb der Linien Wiens hinlänglicher Raum vorhanden ist, auf welchem die Gesellschaft durch eine lange Reihe von Jahren ihre Wirksamkeit zu vollführen im Stande ist" (1), daß "die Vermiethung sowol, als der ratenweise Verkauf der Bauten eine hinreichende Aussicht auf eine gute Verzinsung des erforderlichen, durch Actien aufzubringenden Capitals" (4) bereiten würde und daß "die Gesellschaft sowol, als die Erwerber der Wohnungen ihre Rechnung finden werden" (5).
Nun, um es vorwegzunehmen, das traf dann keineswegs zu; denn, soweit dies bekannt ist, hat diese Gesellschaft keine Bautätigkeit entfaltet.
Von Interesse erscheint aber trotzdem ein Blick in die Statuten der Gesellschaft, die, nach dem Vereinsgesetz von 1867, als "eine Actiengesellschaft ..., welche zwischen allen Besitzern der nach den Bestimmungen dieser Statuten auszugebenden Actien bestehen wird" (6),

---

1) W. Stiassny, Denkschrift (Wien 1868) 13.
2) ebenda, 12.
3) ebenda, 14.
4) ebenda, 14f.
5) ebenda, 15.
6) Statuten der Wiener gemeinnützigen Bau-Gesellschaft (1868) §1,3.

gegründet wurde.
Das Gesellschaftskapital wurde auf zwei Millionen Gulden projektiert, in Aktien zu 200 fl.; es sollte durch Ausgabe in vier Serien zu je 2500 Stück aufgebracht werden (1), und zwar konnte die Einzahlung der Aktien auch auf Raten erfolgen, wobei jedes Mitglied bei der Zeichnung der Aktie mindestens 30 % des gezeichneten Kapitals zu erlegen hatte, den Rest aber dann in mindestens 15%-Raten erlegen konnte (2). Jede Aktie gab dann das Recht "auf den verhältnismässigen Antheil an dem Vermögen der Gesellschaft und an den Erträgnissen der Unternehmung" (3); jede Aktie sollte jährlich eine 5%-ige Dividende erwerben (4). Hier war wohl einerseits das Prinzip der 'Gemeinnützigkeit' vertreten, nämlich die Beschränkung der Dividende auf 5 %; andererseits lag hierin auch wahrscheinlich der Mißerfolg dieser Aktiengesellschaft zur Zeit eines noch nie dagewesenen Aufschwunges der österreichischen Wirtschaft, wo sich so viele andere Möglichkeiten zur viel profitableren Anlage von Kapital anboten und wo auch der normale Hausbau sich noch leicht 6 - 10 % verzinste (5); zudem war es, wie schon früher gesagt, völlig unrealistisch, der überlieferten Propaganda der Wohnreformer gemäß, das Einfamilienhaus als Wohnform für Arbeiter in Wien einzuführen.
Über die innere Organisation der Gesellschaft geben die Statuten ebenso Aufschluß. Vertreten war die Gesamtheit der Aktionäre in der Generalversammlung (6), worin "je 5 Stück Actien ... das Recht auf Eine Stimme" (7) gaben; dabei konnte kein Aktionär mehr als 20 Stimmen im eigenen oder Vollmachtsnamen vertreten (7). Die Generalversammlung mußte halbjährlich zusammentreten (8) und war nur dann beschlußfähig, "wenn über deren erste Einberufung mindestens 10 Actionäre anwesend" waren, "welche mindestens den zehnten Theil des hinausgegebenen Actienkapitals" (9) vertraten; bei der zweiten Einberufung jedoch war die Generalversammlung beschlußfähig, "ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden Actionäre und der vertretenen Actien" (10).

---

1) Statuten der Wiener gemeinnützigen Bau-Gesellschaft (Wien 1868) §7,4.
2) ebenda, §9,5.
3) ebenda, §8,4.
4) ebenda, §47, 15.
5) vgl. P. Feldbauer, Stadtwachstum und Wohnungsnot (Wien 1977) 260ff.
6) ebenda, §18,7.
7) ebenda, §19,8.
8) ebenda, §20,8.
9) ebenda, §24,9.
10) ebenda, §25,9.

Um die Statuten zu ändern, mußten 20 Aktionäre oder der fünfte Teil des Aktienkapitals vertreten sein (1), beschlossen wurde mit "absoluter Stimmenmehrheit" (2). Die Generalversammlung wählte den Verwaltungsrat auf drei Jahre; dieser bestand aus 12 Mitgliedern, von diesen mußten mindestens 8 aus Wien sein (3): "Der Verwaltungsrath ist der Vorstand der Gesellschaft im Sinne des Handelsgesetzes" (4), er führte die Geschäfte; zur Repräsentation der Gesellschaft nach außen wählte er jährlich aus seiner Mitte den Vorsitzenden der Gesellschaft (5).

Im wesentlichen waren diese Teile der Statuten überdie innere Organisation bei all den zu besprechenden Gesellschaften und gemeinnützigen Bauvereinen sehr ähnlich, womit diese eben erfolgte Besprechung auch stellvertretend für die in weiterer Folge zu besprechenden Vereine stehen soll.

Ebenfalls in den Statuten festgelegt war der Zweck einer Gesellschaft.
Als definitiver Zweck der Wiener gemeinnützigen Baugesellschaft wurde angegeben, "Bauunternehmungen in Wien und dessen Umgebung für eigene Rechnung auszuführen, vorzugsweise aber gesunde, geräumige und zweckmässig eingerichtete Wohnungen mit besonderer Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse des Arbeiterstandes um einen möglichst billigen Preis herzustellen, und diese Gebäude entweder zu vermiethen oder gegen Zahlung in Annuitäten an ihre Miether als Eigenthümer zu überlassen" (6).
Diesem Zweck gemäß wollte die Gesellschaft "Baugründe in Wien und dessen Umgebung erwerben, und auf denselben: a) Gewöhnliche Wohngebäude in grösserem Complexe nach einem rationellen Gesammtplane errichten; b) kleinere Gebäude, insbesondere auch zweckmässige Landhäuser, für ein oder zwei Familien zu dem Ende herstellen, dass dieselben von den Miethern durch Zahlung von Annuitäten als Eigenthum erworben werden; c) Arbeiterhäuser in grösseren Gruppen, mit besonderer

---

1) Statuten der Wiener gemeinnützigen Bau-Gesellschaft (Wien 1868) §24,9.
2) ebenda, §27,9.
3) ebenda, §33,11.
4) ebenda, §37,12.
5) ebenda, §38,13.
6) ebenda, §2,3.

Rücksichtsnahme auf die Bedürfnisse und Anforderungen dieses Standes erbauen; d) endlich dem öffentlichen Wohle oder dem Handel und Verkehre dienende Nutzbauten, als: Bäder, Kinderbewahr-Anstalten, Kinderspielplätze, Waschhäuser, Trockenplätze, Speisehäuser, Wärmestuben etc. errichten" (1).

Wie schon erwähnt fand dieses Programm, soweit dies bekannt ist nach den vorhandenen Quellen, keine Realisierung.

3.1.2.2 Die Erste Wiener Arbeiterhäuser-Baugesellschaft

Diese Gesellschaft, die sich am 19. Februar 1870 konstutuierte und deren Statuten, gebildet nach dem Vereinsgesetz 1867, am 1. Oktober 1870 genehmigt wurden (2), setzte sich ähnliche Ziele.
Ihr Zweck war in den Statuten folgendermaßen festgehalten: "Die Gesellschaft zum Baue von Arbeiterhäusern hat den Zweck, in Wien und Umgebung kleine Häuschen mit gesunden und billigen Wohnungen zu erbauen und Familienvätern zu ermöglichen, dieselben als Eigenthum zu erwerben." (3)
Dieser Zweck sollte erreicht werden durch "a) Erwerbung von Grund und Boden sowohl zur Herstellung von Arbeiterhäuschen und Wohnungen, als von Wegen, Wasserleitungen, Abzugskanälen und anderen zweckdienlichen Anlagen; b) Errichtung von Arbeiterhäuschen und Wohnungen in Wien oder dessen Umgebung, insbesondere in der Nähe von Fabriken; c) Vermiethung derselben an Arbeiter um einen mässigen Zins; d) Ueberlassung derselben an Arbeiter gegen Annuitäten, und e) überhaupt durch alle Massregeln, zu welchen der Bau von derlei Häuschen und Wohnungen, die Erwerbung von Grundbesitz, die Vermiethung und die Ueberlassung dieser Häuser Anlass geben oder wodurch das Neben einanderwohnen der Arbeiter erleichtert oder vervollkommt wird, wie durch die Errichtung von Wasch-Anstalten, Bibliotheken, Consum-Vereinen, Werkstätten, Apotheken und Rettungshäusern, dann Kapellen, Schulhäuser u.s.w." (3).
Man ließ also seiner Phantasie freien Lauf.
Die Aktien wurden als 50fl.-Aktien (4), d. h. um einen um dreiviertel geringeren Wert als bei der oben besprochenen Gesellschaft, aufgelegt;

---

1) Statuten der Wiener gemeinnützigen Bau-Gesellschaft (Wien 1868) §2,3.
2) Statuten der Ersten Wiener Arbeiterhäuser-Baugesellschaft (Wien1870) 9.
3) ebenda, §1,1.
4) ebenda, §4,2.

die Gesellschaft konnte erst in Aktion treten, nachdem ein Minimal-Aktienkapital von 100.000 fl. eingezahlt worden war (1).
Die Dividende für jede Aktie war auf höchstens 5 % beschränkt, "da die Actionäre nur das Wohl der Arbeiter im Auge haben und nichts Anderes beabsichtigen, als Letzteren gesunde Wohnungen zu verschaffen und die Erwerbung der Häuser sammt Zugehör um den Kostenpreise zu ermöglichen" (2).
Offensichtlich war die 5%-Gemeinnützigkeitsklausel bei all diesen ersten Gesellschaften eine Übernahme der Bestimmungen in den Statuten deutscher gemeinnütziger Bauvereine, insbesondere der 'Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft'.
Bei der Vergabe der Häuser oder Wohnungen waren, den Statuten gemäß, "in erster Reihe die Arbeiter jener Fabriksbesitzer, welche zugleich Actionäre sind, und zwar nach Verhältnis der Betheiligung der Letzteren, zu berücksichtigen" (3), ebenso sollte einem Verkauf gegenüber der Vermiethung der Vorzug eingeräumt werden (3).

Der Quellenlage gemäß kam es jedoch zu keiner Bautätigkeit.

Wer die Initiatoren dieser Gesellschaft waren, läßt sich aus der Zusammensetzung der ersten 12 Verwaltungsräte erkennen: der Gründer und Eigentümer des Auctions-Institutes für Wien, der Direktor desselben Institutes, je ein Möbel-, Maschinen- und Lederfabrikant, ein Hotel-Inhaber, ein Druckereibesitzer, ein Tischler- und zwei Drechslermeister, ein Goldarbeiter und ein Zimmermaler (4): also hauptsächlich Vertreter des Gewerbestandes und der Unternehmerkreise waren die Inittiatoren dieser Gesellschaft; philanthropische und geschäftliche Interessen spielten zusammen. Ohne Erfolg.

3.1.2.3 Der Wiener Wohnungsreform-Verein

Dieser Verein konstituierte sich am 15. Juli 1871 nach dem Gesetz vom 26. November 1852 (5), also als 'nicht registrierte Genossenschaft'.

---

1) Statuten der Ersten Wiener Arbeiterhäuser-Baugesellschaft (Wien 1870)§3, 2.
2) ebenda, §9,3.
3) ebenda, §34,8.
4) ebenda, 9.
5) Statuten des Wiener Wohnungsreform-Vereines (Wien 1971) 15.

Sein Zweck war, "der in Wien bestehenden Wohnungsnoth und den damit in sanitärer und sittlicher Beziehung verbundenen Uebelständen durch Herstellung gesunder und billiger Familienhäuser mit kleinen Gärten in Wien und dessen nächster Umgebung allmälig abzuhelfen" (1).
Der Verein wollte diesen Zweck erreichen "a) durch Beschaffung des zur Erbauung erforderlichen Kapitales; b) durch Erwerbung von Grund und Boden in Wien und dessen nächs-ter Umgebung, sowohl zur Herstellung von Familienhäusern als auch von Wegen, Wasserleitungen, Brunnen, Abzugskanälen und sonstigen ... zweckdienenden Anlagen; c) durch Erbauung von Familienhäusern in Wien und dessen Umgebung und käufliche Ueberlassung derselben an Mitglieder des Vereines zum Kostenpreise und gegen Abzahlung in Jahresraten; d) durch Entwicklung aller den Vereinszweck fördernden administrativen und legislativen Massregeln; e) durch Errichtung von Baugenossenschaften unter jenen Vereinsmitgliedern, welche Familienhäuser erwerben wollen; f) durch Sammlung guter Baupläne; g) überhaupt durch alle Massregeln, zu welchen der Bau von solchen Familienhäusern, die Erwerbung von Grund und Boden, sowie die Ueberlassung von Häusern an die Vereinsmitglieder Anlass geben, oder wodurch das Zusammenleben der einzelnen Familien in den neu zu erbauenden Gruppen von Familienhäusern befördert und erleichtert wird, als durch Errichtung von Consum-Vereinen, Wasch- und Badehäusern, Kindergärten, Schulen etc." (2).
Diese 'nicht registrierte Genossenschaft' unterschied sich im wesentlichen von den beiden oben besprochenen 'gemeinnützigen Aktiengesellschaften' dadurch, daß sich ihre Tätigkeit auf die Mitglieder des Vereines beschränken wollte, während die beiden Aktiengesellschaften ja für Nichtmitglieder Wohnhäuser zu bauen beabsichtigten. Demgemäß sollte auch die Beschaffung des Kapitals anders erfolgen, nämlich durch Eintrittsgebühren, Jahresbeiträgen, Einlagen, Geschenke und Darlehen (3): d. h. jedes in den Verein eintretende Mitglied - der Verein galt erst dann

1) Statuten des Wiener Wohnungsreform-Vereines (Wien 1871) §1,3.
2) ebenda, §2,3.
3) ebenda, §3,4.

als kostituiert, wenn mindestens 30 Mitglieder eingeschrieben waren (1) - hatte eine Eintrittsgebühr von 3 fl., einen Jahresbeitrag von 6 fl. und einen Kapitalsbeitrag von mindestens 100 fl. "als eine durch mindestens 10 Jahre unaufkündbare und auf höchstens 5 % verzinsliche Einlage" zu erlegen (2).
Wer 1000 fl. zu dieser Bedingung erlegte, galt als Förderer und Ehrenmitglied, ebenso der, der 300 fl. dem Verein schenkte; sie hatten dieselben Rechte wie die ordentlichen Mitglieder (3).
Dabei ergab sich auch ein bestimmter Vergabemodus bei den zu bauenden Häusern; wenn ein Grund gekauft war, so waren "die nach dem Zeitpunkte des Eintrittes in den Verein ältesten Mitglieder" (4) jeweils berechtigt, ein Haus auf diesem Baugrund zu bauen und hierfür ein Bau-Genossenschaft zu gründen (4); diese Mitglieder mußten dann zudem eine Vereinseinlage von mindestens 200 fl. binnen 14 Tagen nach Erklärung ihrer Bereitschaft zum Hauserwerb aufweisen (5).
Wenn das Haus fertig war, konnte das Mitglied es beziehen, hatte jedoch "vom Tage der Uebergabe an gerechnet einen den 5%igen Zinsen des Kostenpreises mit Inbegriff der Verwaltungskosten gleichkommenden Betrag unter Zuschlag der Landes- und Gemeindeumlagen, sowie der jährlichen Reparaturskosten und der Assecuranzprämie als Bestandzins zu entrichten" (6); zugleich mußte der Bewohner "den Kaufschilling, dessen Höhe dem Kostenpreise mit Inbegriff der Verwaltungskosten gleichkommt, in zu vereinbarenden Annuitäten, welche jedoch auf höchstens 20 Jahre festgesetzt werden dürfen, zu ... bezahlen" (6); wenn ein Drittel des Kaufpreises bezahlt war, erfolgte dann die grundbücherliche Umschreibung des Hauses auf den Namen des Bewohners (6).
Die innere Organisation (Generalversammlung und Vereinsausschuß) war ähnlich wie bei den Aktiengesellschaften (7).

---

1) Statuten des Wiener Wohnungsreform-Vereines (Wien 1871) §6,4.
2) ebenda, §7,5.
3) ebenda, §4,4.
4) ebenda, §38,12.
5) ebenda, §40,12.
6) ebenda, §42,13.
7) ebenda, §15-35,6ff.

Allerdings muß auch in diesem Falle gesagt werden, daß es auf Grund der vorhandenen Quellenlage keinen Hinweis gibt, daß dieser Verein tatsächlich eine Bautätigkeit entfalten konnte.

Dasselbe gilt auch für den folgenden Verein.

3.1.2.4 Der Erste Wohnungs-Erwerb-Verein für Wien und Umgebung

Auch dieser Verein, dessen Statuten am 9. August 1871 genehmigt worden waren, bildete sich als 'nicht registrierte Genossenschaft' nach dem Gesetz vom 26. 11. 1852 (1).
Und auch sein Ziel und Zweck war, "Baugründe und Häuser zu erwerben, dadurch den Mitgliedern möglichst billige und auf Grund der statuarischen Bestimmungen unaufkündbare Wohnungen in den, dem Vereine eigenthümlichen Häusern miethweise zu verschaffen" (2).
Nach den Statuten galten als Mitglieder solche Personen, "welche eine Jahresgebühr von 5 fl. erlegen und sich verpflichten, durch die drei aufeinander folgenden Jahre mindestens monatlich einen Antheilschein von 5 fl. zu erwerben" (3).
Durch Jahresgebühren, Anteilscheine, Darlehensaufnahmen und sonstige Einnahmen glaubte man auch, das Programm finanzieren zu können (4).
Wenn ein Vereinsmitglied eine Wohnung in den projektierten Vereinshäusern beanspruchen wollte, dann mußte es im Besitz von Anteilscheinen in der Höhe von mindestens 50 % des Jahreszinses der gewünschten Wohnung sein, sowie die Mietzinse pünktlich entrichten etc. (5).
Aber es kam ja zu keiner Bautätigkeit.

Festzuhalten ist also folgendes: keiner der bisher genannten gemeinnützigen Bauvereine bzw. keine gemeinnützige Baugesellschaft, die sich "zur Reform der Wohnungen, zum Baue von Häusern für die minder

---

1) Statuten des Ersten Wohnungs-Erwerb-Vereines für Wien und Umgebung (Wien 1871) 7.
2) ebenda, §1,3.
3) ebenda, §6,3.
4) ebenda, §7,3.
5) ebenda, §10,3f.

bemittelten Classen" (1) gebildet hatten, konnte eine wirkliche Tätigkeit entfalten, obwohl -selbst auch nach Angaben der Handelskammerberichte- in Wien die drückendste Wohnungsnot herrschte und die Handelskammer sich sogar veranlaßt gesehen hatte, die 'Kommune' aufzufordern, selbst zu bauen, und zwar vor allem für die "unteren Classen, denen es insbesonders an geeigneten Wohnungen fehlt" (2). Die Berichte gingen auch auf die Bauvereine und Baugesellschaften in Wien im allgemeinen ein und schrieben: "Es haben sich zahlreiche Baugesellschaften und Bauvereine gebildet, welche der Bauthätigkeit bedeutende Capitalien zuführten. Dennoch müssen wir mit Bedauern constatiren, daß jene Wege, welche zur Befriedigung des Hauptbedürfnisses, zur Herstellung kleinerer billiger Wohnungen führen, bisher noch nicht entschiedener eingeschlagen wurden, ja, es haben sich dießfalls die Chancen sogar verschlimmert." (3) Durch die enormen Grundstücksspekulationen erhöhten sich die Grundpreise auch in den Vororten überstark, ebenso wurde ein überstarkes Ansteigen bei Bauarbeitslöhnen und bei den Baumaterialienpreisen verzeichnet (3). Das bewirkte, "daß das Bauen zu theuer ist, um ohne besondere Reizmittel auf die baldige ausgiebige Herstellung von Wohnungsbauten und auf ein entsprechendes Herabgehen der Miethzinse rechnen zu können" (3). Daß eine gemeinnützige Aktiengesellschaft mit limitierter Gewinnklausel oder gar 'nicht registrierte Genossenschaften' ohne Kapital hier hoffnungslos unterlegen waren, erscheint vor diesem Hintergrund einleuchtend. In den Berichten für die Jahre 1872 bis 1874 hieß es sogar ganz offen, daß "nicht mehr eine rationelle Bautätigkeit mit der Aussicht auf anständige Geschäftserträgnisse, sondern Realitätenschacher und Gründungsgewinn" (4) die Ziele der meisten der allgemeinen Bau-Gesellschaften, deren Zahl bis zur Krise im Mai 1873 auf 44 angestiegen war, waren und daß fast das ganze emittierte und verfügbare Aktienkapital dieser Realitätenschacher schluckte (4).

---

1) Berichte der Handels- und Gewerbekammer NÖ (1870) 207.
2) Berichte der Handels- und Gewerbekammer NÖ (1870)XIV; und (1871)XIIIf.
3) Berichte der Handels- und Gewerbekammer NÖ (1871) 107.
4) Berichte der Handels- und Gewerbekammer NÖ (1872-1874) 560.

Während dieser 'negativen' Entwicklung, mit ihrem Höhepunkt in den Jahren 1872 und 1873 (bis Mai), konstituierte sich in Wien am 13. April 1872 der 'Wiener Cottage-Verein', der erste Cottage-Verein, der eine wirkliche, und der einzige, der eine so umfangreiche Bautätigkeit entfalten konnte.

3.1.2.5 Der Wiener Cottage-Verein

Dieser Verein konstituierte sich also am 13. April 1872 (1), und zwar auf Anregungen Ferstels: über Fragen der Wohnungsreform hatte dieser nämlich "zu Beginn der Siebzigerjahre eine Reihe von Vorträgen im österreichischen Museum für Kunst und Akademie" gehalten und "den darin gegebenen Anregungen" (2) verdankte der Wiener Cottage-Verein seine Entstehung.
Als Motive für die Gründung des Vereins wurden nun all die Vorstellungen angeführt, von denen sich schon die Cottagehaus - Propagandisten leiten gelassen hatten.
Die hohe Wohndichte und die daraus resultierenden hohen Mietzinse "nahmen zur Folge, dass der Mittelstand und die sogenannten kleinen Leute, namentlich auch Solche, welche auf jährlich gleichbleibende fixe Bezüge angewiesen sind, Beamte, Lehrer, Pensionisten u. dgl. den Kalamitäten, welche aus der Wohnungsnoth erwachsen, fast wehr- und schutzlos gegenüberstehen" (3). In den Zinskasernen wiederholte sich "von Vierteljahr zu Vierteljahr ... das traurige Schauspiel des Umzuges" und "das Wort Heimat" war "zum leeren Schall geworden" (4).
Wegen dieser Verhältnisse nun wollte man wenigstens einen Versuch zur Abhilfe dieser Verhältnisse durchführen. Für die Proponenten "empfahl sich" das Cottage-System "in dieser Hinsicht von selbst, und die durch die Statistik erwiesenen enormen Vortheile dieses System in sanitärer, sittlicher und finanzieller Beziehung sprachen mit überzeugender Gewalt für dessen Einführung auch in Wien" (3).

---

1) Der Wiener Cottage-Verein seit seinem Entstehen (Wien 1875) 7.
2) Die Familienhäuseranlage des Wiener Cottage-Vereins (Wien 1894) 3.
3) Der Wiener Cottage-Verein seit seinem Entstehen (Wien 1875) 4.
4) Die Familienhäuseranlage des Wiener Cottage-Vereins (Wien 1894) 4.

Denn die "Erfahrung in anderen Städten, wo das Cottage-System seit Jahren mit Erfolg seine Anwendung gefunden hat, weist nach, dass neben den Annehmlichkeiten einer Wohnung im eigenen Haus ... auch noch ein moralisches Element in die Wagschale fällt, nämlich die successive Eigenthumserwerbung solcher Häuser durch ratenweise Abzahlung des Kostenpreises" (1). Man war überzeugt, daß "Der Besitz eines eigenen Herdes ... für die Familie von ... hohem Werth" (2) war.

Da aber ein Einzelner, auch wenn er einige 1000 Gulden verfügbar hatte, den Besitz eines eigenen Hauses in der Stadt nicht erreichen konnte, dachte man, daß das, was dem Einzelnen "nicht erreichbar" war, "durch die Association, welche schon auf so vielen Gebieten Grosses erzielt hat, der Menge leichter erreichbar" (3) werden konnte. Auf Grund des Beispiels des 'Wiener Wohnungsreform-Vereines' und ausländischer Beispiele war dann konkret die Schaffung des Vereines von einigen Beamten für einen "grösseren Kreis von Berufs- und Schicksalsgenossen" (3) geplant worden; die dabei entworfenen Statuten der 'nicht registrierten Genossenschaft' wurden am 15. März 1872 genehmigt (4), worauf am 13. April 1872 die konstituierende Versammlung abgehalten werden konnte.

In diesen Statuten war unter anderem bestimmt: "Der Wiener Cottage-Verein wird gegründet, um gesunde und billige Familienhäuser mit Gärten in Wien und Umgebung herzustellen, und dieselben an die Mitglieder des Vereines ... gegen mäßige Ratenzahlungen zu überlassen" (5); weiters: "Zum Eintritte in den Cottageverein sind berechtigt: 1. active und pensionierte Hof- und Staatsbeamte, Landes- und Gemeindebeamte, endlich Beamte öffentlicher Anstalten und Institute; 2. österreichische Landeswahr-, stabil commandirte und bleibend pensionierte Officiere; 3. die Witwen der laut 1 und 2 zum Eintritte in den Verein berechtigten Personen" (5).

---

1) Der Wiener Cottage-Verein seit seinem Entstehen (Wien 1875) 4.
2) Die Familienhäuseranlage des Wiener Cottage-Vereins (Wien 1894) 7.
3) Der Wiener Cottage-Verein seit seinem Entstehen (Wien 1875) 5.
4) ebenda, 7.
5) Statuten für den Wiener Cottage-Verein (Wien 1873) 1. zit. nach: R. Schweitzer, Die Cottage-Anlage in Wien-Währing. In: Wiener Geschichtsblätter 82/4 (1967) 246.

Zu diesen statuarischen Bestimmungen soll festgehalten werden, daß sich der Wiener Cottage-Verein, im Gegensatz zu den oben besprochenen Vereinen und Gesellschaften als spezielle 'Beamten-Baugenossenschaft' definierte; der Verein war "von Beamten für Beamte und deren Witwen" (1) gegründet worden.
Auf der Grundlage dieser Statuten, deren andere Bestimmungen ähnlich denen der beiden anderen 'nicht registrierten Genossenschaften' waren, wurde mit der Tätigkeit begonnen: von verschiedenen Banken konnten 4%ig verzinste Darlehen auf längere Dauer aufgenommen werden (2) und Grundstücke angekauft werden, unter anderem eines "in Währing an den Abhängen der Türkenschanze gegen Wien" (3), rund 10.000 Quadratklafter, die, da sich eine genügende Zahl Kauflustiger meldete (3), in 50 Einzelparzellen unterteilt und diese an die vereinsältesten Mitglieder zugewiesen wurden (4).
Bei der Planung der Häuser ging man so vor, daß "der Bau von Häusern mit einem Stockwerk als der relativ billigste erklärt und principiell für alle Pläne angenommen" (5) wurde; jeweils zwei Häuser sollten demnach aneinandergebaut werden und zwar in relativ einfacher Ausstattung (6).
Damit nicht auf den Gründen Zinskasernen gebaut oder in den Cottages Gewerbe ausgeübt werden konnten, wurden "diese Vorschriften ... als Servituten auf den einzelnen Bauparcellen grundbücherlich einverleibt" (7).
Im März 1873 wurde dann mit dem Bau der 50 Häuser begonnen. (8) Für die ersten drei Monate stand durch die Einzahlung der Mitglieder und freiwillig eingezahlter Bauvorschüsse Baukapital hinreichend zur Verfügung (8); nach dem Börsenkrach im Mai 1873 aber "zogen die Hypotheker-Institute ihre früher unter günstigeren Verhältnissen in Aussicht gestellten Zusagen 'bis auf Weiteres' zurück" (9); zudem traten noch einige Mitglieder vom Bau zurück und forderten ihr eingezahltes Kapital zurück; nur durch die Hilfe der Bodencreditanstalt

---

1) Der Wiener Cottage-Verein seit seinem Entstehen (Wien 1875) 9.
2) ebenda, 10.
3) ebenda, 12.
4) ebenda, 13.
5) ebenda, 14.
6) ebenda, 15.
7) ebenda, 16.
8) ebenda, 17.

und anderer Aktionen (Grundstückeverkäufe etc.) (1) konnte der unausbleiblich geschienene Konkurs des Vereins verhindert werden und schon im Spätherbst 1873 "waren sämmtliche 50 Häuser fertig gemauert, mit Dächern versehen - der grössere Theil der Gebäude war bereits angeworfen, verspritzth, mit Thüren und Fenstern versehen und in acht Häusern waren die muthigsten Pioniere der Cottage-Anlage bereits häuslich niedergelassen" (2); Ende 1874 war dann die Bauführung mit allen Angelegenheiten zu Ende, "so dass ... an die Aufstellung der Bilanz geschritten werden konnte" (3): 150 Familien, ca. 1000 Personen wohnten 1875 in 50 Häusern; die Verzinsung des investierten Kapitals betrug zu dieser Zeit 6 % (4) (5).

Da im April 1873 das Genossenschaftsgesetz eingeführt wurde, ging der Cottage-Verein daran, die ersten Statuten auf die Prinzipien dieses Gesetzes umzuarbeiten: der Verein sollte dadurch aus einem losen Mitgliederverband, der das Unternehmen im Mai 1873 fast zum Scheitern gebracht hatte, weil zu viele Austritte getätigt worden waren, zu einer "festen gegliederten Genossenschaft gleichberechtigter Theilnehmer ..., welche durch das allen Mitgliedern ohne Ausnahme gemeinsame Interesse zusammengehalten wird" (6), gemacht werden, woraus sich auch "die Betheiligung aller Mitglieder an den Gewinnsten und den Verlusten, welche aus den Geschäften resultieren, und weiterhin die unbeschränkte und solidarische Haftbarkeit aller Mitglieder, welche durch das Gesetz vorgezeichnet worden ist" (6), ergeben sollte. Die Vereinsleitung erhoffte sich auch, neben dem Verstärkten Zusammenhalt der Mitglieder, daß "die Creditfähigkeit des Cottage-Vereines in eminentester Weise durch die Constituierung desselben als Genossenschaft mit unbeschränkter Haftbarkeit der Mitglieder erhöht" (7) werden könnte.

Der Entwurf dieser Statuten wurde 1875 veröffentlicht (8).

Demnach wollte der Verein wie bisher tätig sein: "1. um für seine

---

1) Der Wiener Cottage-Verein seit seinem Entstehen (Wien 1875) 18ff.
2) ebenda, 21.
3) ebenda, 26.
4) ebenda, 36.
5) alle anderen Daten finden sich aufgeschlüsselt in: ebenda, 34ff.
6) ebenda, 31.
7) ebenda, 32.
8) Entwurf der Statuten für den Wiener Cottage-Verein (Wien 1875).

Mitglieder vor Allem gesunde und billige Familienhäuser (Cottages), wo es thunlich ist mit Gärten, herzustellen, und dieselben gegen mässige Ratenzahlungen an die Vereins-Mitglieder eigenthümlich zu überlassen, dann 2. um überhaupt durch Anlage von neuen Häusergruppen und die damit in Verbindung zu bringenden gemeinnützigen und vorzugsweise den Mitgliedern zugänglichen Einrichtungen ihnen Gelegenheit zu geben, nicht nur angenehm zu wohnen, sondern auch in anderer Richtung für das geistige und leibliche Wohl der einzelnen Familien auf bequeme und wenig beschwerliche Art Sorge zu tragen; 3. um den Mitgliedern Gelegenheit zur Kapitalsansammlung aus dem bei dem Betriebe einzelner Geschäftszweige zu erzielenden Gewinne, andererseits aber dazu zu geben, dass sie in Zeiten der Noth beim Vereine die entsprechende Hilfe finden" (1).
Diesem allgemeinen Zwecke gemäß, wollte der Verein näher hin "a) Wohnhäuser nach den als am zweckmässigsten erprobten Systemen erbauen, und sie nach Massgabe der Statuten veräussern; er ist zu diesem Ende berechtigt, Baugründe zu kaufen, zu verkaufen, sie auf Baustellen abzutheilen, das hiezu erforderliche Kapital durch die Geschäftsantheile der Mitglieder ..., Anleihen, Hinausgabe von Theilschuldverschreibungen u. s. w. zu verschaffen, Bau-Verträge und Verträge mit den sonstigen Unternehmern abzuschliessen, ... b) in den anzulegenden Häusergruppen nach Zulässigkeit des Platzes solche Gebäude errichten, welche als gemeinsamer Vereinigungsort der Mitgliederanzusehen und dazu bestimmt sind, um gemeinnützige, allen Mitgliedern unter gewissen Begünstigungen zugängliche Anstalten und Einrichtungen ins Leben zu rufen, z. B. Apotheken, Badehäuser, Lesekabinete, Versicherungs-Abtheilungen, Schulen und dergleichen; c) eine Spar- und Vorschuss-Abtheilung gründen, welche Einlagen in laufender Rechnung, gegen verzinsliche Kassenscheine, Cheques oder Einlagebüchel annimmt, und dieselben auf gesetzmässige Weise fruchtbringend anlagt ..." (2).
Sehr genau geregelt war auch, wer Mitglied des Vereines werden konnte: "Zum Eintritte in den Wiener Cottage-Verein sind zunächst Beamte und

---

1) Entwurf der Statuten für den Wiener Cottage-Verein (Wien 1875) §1,3.
2) ebenda, §2,3f.

Offiziere und deren Witwen berechtigt. Andere Personen, welche dem Vereine beitreten wollen, müssen durch zwei Mitglieder des Vereines zur Aufnahme empfohlen werden" (1).
Also keine Rede mehr von 'Arbeiterhäusern': der Cottage-Verein war nur mehr den höheren Gesellschaftskreisen zugänglich.
Die Handelskammerberichte kommentierten dies als eine Wandlung in den Prinzipien des Cottage-Vereines: "Zwar trat für diesen Verein von den Beweggründen, welche denselben im Jahre 1872 ins Leben riefen, der eine, Abwehr gegen die in Wien herrschende Wohnungsnot zu schaffen, einstweilen in den Hintergrund, dagegen hat sich der zweite, dem zur Geltung gekommenen Principe der Zinspaläste gegenüber jenes des eigenartigen, speciellen Bedürfnissen angepaßten Familienwohnhauses zur Durchführung zu bringen, bisher entsprechend bewährt." (2) Überhaupt sprachen die 'Berichte' die Vermutung aus, daß die Änderung der Statuten hauptsächlich dazu erfolgte, um eine "grössere Ausbreitung des Cottagesystems" (2) zu bezwecken.
Die in den Verein aufgenommenen Mitglieder mußten Eintrittsgebühren, Jahresbeiträge und "wenigstens Einen auf fl. 100 festgesetzten Antheil am Vereinsvermögen ... erwerben" (3); ein Mitglied konnte dabei aber höchstens 50 Anteile erwerben (4). Die Mitglieder blieben zwar Eigentümer der Einlagen und der ihm gut geschriebenen Dividenden (4), jedes Mitglied haftete aber im Falle der Liquidation des Vereines solidarisch mit seinem ganzen Vermögen (5).
Jedes Mitglied hatte ein Stimmrecht im Verhältnis der Anzahl der erworbenen Anteile: es konnte aber höchstens 10 Stimmen auf sich vereinigen (6).
Wie sehr sich die weitere Tätigkeit des Vereines auf die gehobenen Gesellschaftskreise beschränkte, läßt sich auch aus dem Modus der Hausvergabe erkennen, den die Statuten ebenfalls vorschrieben: sobald

---

1) Entwurf der Statuten für den Wiener Cottage-Verein (Wien 1875) §6,5.
2) Berichte der Handels- und Gewerbekammer NÖ (1877) 214.
3) Entwurf der Statuten für den Wiener Cottage-Verein (Wien 1875) §9,7.
4) ebenda, §14,9.
5) ebenda, §16,10.
6) ebenda, §42,17.

dem Verein genügend Grund für eine Anzahl von Hausern zur Verfügung stand, konnten die zeitältesten Mitglieder (bei so gleichberechtigten Mitgliedern entschied die Höhe der Anthaile) zuvorderst ihr Recht (als Mitgliad) auf ein Haus in Anspruch nehmen (1); der Verein legte dann die Baupläne vor und führte auch die verträge mit dem Bauherrn durch (1); sodann mußte der Hauswerber noch vor Baubeginn 1/3 des Selbstkostenpreises des Baupreises bar als Anzahlung liefern und sich verpflichten, die restlichen 2/3 in einer vereinbarten Zeit ratenweise zu bezahlen(2); dann mußte der Bauwerber innerhalb eines Jahres auf dem zugeteilten Grund zu bauen beginnen lassen, ansonsten die Baurechte erloschen (3) und während der Bauzeit selbst 4/10 der Baukostensumme bar liefern, worauf erst dann an die Erwerbung von Hypothekar-Darlehen gegangen wurde, um damit die zur vollständigen Instandsetzung des Hauses erforderlichen Geldmittel aufzubringen (4); nach Fertigstellung des Baues wurde dann die Restschuld des Bauwerbers an den Verein festgestellt und diese Restschuld mußte sodann mittelst Annuitäten, deren Höhe jeweils vereinbart wurde, verzinst zurückgezahlt werden (5).
Also grundlegende Unterschiede auch hier zu den anderen Vereinen: der Bauwerber mußte 1/3 des Baugrundpreises und 4/10 der Baukostensumme bar zur Verfügung haben, um überhaupt Aussicht auf ein Haus zu haben. Nur auf Grund dieses realistischen Programmes -denn Hypothekardarlehen über 50 % der Schätzsumme eines Objektes waren zu einer normalen Verzinsung nicht zu bekommen- konnte sich eine relativ erfolgreiche Vereinstätigkeit entfalten.
Damit wurde aber auch -bei Villenpreisen von 10 - 12.000 fl. in den ersten Jahren (6) und Villenpreisen von 16 - 32.000 fl. in den Jahren nach 1880 (7), wo auch die Villen, auf immer größeren Parzellen,

---

1) Entwurf der Statuten für den Wiener Cottage-Verein (Wien 1875) §47,19.
2) ebenda, §48,20.
3) ebenda, §50,20.
4) ebenda, §49,20.
5) ebenda, §52,21.
6) H. Müller, Das Wiener Cottage, seine Entstehung und seine Entwicklung. In: ZÖIAV 58 (1906) 76.
7) Denkschrift des ... Wiener Cottage-Vereines (Wien 1887) 3.

auch immer luxuriöser wurden (1)- die Gesellschaftsklasse, die da überhaupt angesprochen wurde, immer 'erlesener'.
Im weiteren führte der Cottage-Verein also keine Bautätigkeit auf eigene Kosten mehr durch, wie noch bei den ersten Häusern; er vermittelte, lediglich die Herstellung von Familienhäusern für seine Mitglieder, vertrat deren Interessen gegen Bauunternehmungen etc. und wirkte nur dahin, daß nach einheitlichen Prinzipien gebaut wurde (2); weiters vermittelte der Verein bei Kredit-Instituten zur Erreichung von Baukrediten bis zu 50 % der Gesamtkosten, gewährte jedoch selber keine Kredite; die Vermittlungen wurden in gemeinnütziger Weise (5 % Provision) durchgeführt (3): die eigentliche Finanzierung verblieb alleine dem Hauswerber.
Auf dieser Basis standen im Frühjahr 1878 schon insgesamt 70 Cottages (4), 1881: 89 Familienhäuser (5) und 1887: schon 150 Villen auf einer Anlage von 230.000 m², in denen rund 1500 Personen wohnten (6).
In den ersten 50 Familienhäusern, in der Regel Mehrfamilienhäuser, - auf ein Haus kamen durchschnittlich 20 Personen -, wohnten alleine schon ca. 1000 Personen (7): mit den restlichen 100 Häausern -durchwegs Einfamilienhäuser- kamen also bloß ca. 500 Personen dazu.
In der schon zitierten "Denkschrift des ... Wiener Cottage-Vereines" 1887 wurden im Anhang alle diese Cottagebesitzer namentlich angeführt, mit Beruf, Titeln etc. (8): im wesentlichen eine illustre Gesellschaft von höheren Beamten, Offizieren, Kaufleuten, Ärzten, Adeligen, Industriellen und anderen in gesellschaftlicher Beziehung dieser Klasse gleichstehenden Personen sowie deren Frauen und Witwen. In einem 1894 von der Baukanzlei des Vereins edierten Bericht über die Vereinstätigkeit hieß es dann bezeichnenderweise über die weiteren Absichten des Vereines:
"Es soll damit Jedem, welchem außer einem gesicherten Einkommen

---

1) vgl. die Gestaltung der ersten Häuser, in: Der Wiener Cottage-Verein seit seinem Entstehen (Wien 1875) 37, mit den Projekten aus einem Wettbewerb, den der Verein 1887 durchgeführt hatte, in: Die Conkurrenzprojekte für die neue Cottage-Anlage. In: WÖIAV 12 (1887) 276-77, 279-80, 288, 293-96,302-03, 311-12.
2) vgl. dazu auch: Berichte der Handels- und Gewerbekammer NÖ (1881) 250.
3) Denkschrift des ... Wiener Cottage-Vereines (Wien 1887) 2f.
4) Berichte der Handels- und Gewerbekammer NÖ (1877) 214.
5) Berichte der Handels- und Gewerbekammer NÖ (1881) 250.
6) Denkschrift des ... Wiener Cottage-Vereines (Wien 1887) 1f.
7) Der Wiener Cottage-Verein seit seinem Entstehen (Wien 1875) 36.
8) Denkschrift des ... Wiener Cottage-Vereines (Wien 1887) Anhang.

soviel Capital zur Verfügung steht, daß er sich ein festes Domicil zu schaffen vermag, die Gelegenheit gegeben werden, sich aus der unsteten, von fremder Laune abhängigen Heimatlosigkeit eines von Haus zu Haus wandernden Miethers zu befreien, und sich und seiner Familie jene Annehmlichkeit zu ver-schaffen, die mit Recht als erste Bedingung eines behaglichen Daseins bezeichnet werden muß, nämlich die Annehmlichkeit eines festen Wohnsitzes!" (1); und über die Addressaten dieser Tätigkeit: "Familien von einem Wohlstande, welcher die Befriedigung dieses Lebensbedürfnisses zuläßt, zählen in Wien sicherlich nach Tausenden ... " (1).

Das heißt: der Cottage-Verein hatte mit den Jahren seine ursprüngliche Absicht vollkommen aufgegeben, mitzuhelfen bei einer allgemeinen Wohnungsreform in Wien; seine weitere Entwicklung -1894 standen schon 200 Villen (2), 1906: bereits 337 (3)- erscheint daher von dieser Warte aus gesehen nicht mehr interessant. Zudem war der Verein seit der Statutenänderung und seit dem Abgehen von der Praxis der ersten Jahre, selbst zu bauen, - wahrscheinlich konnte der Verein auch nur deshalb eine so weitreichende Wirkung entfalten -, im eigentlichen Sinne kein gemeinnütziger Bauverein mehr, sondern eher nur mehr ein gemeinnütziger 'Vermittlungsverein'.

Die Besprechung des Wiener Cottage-Vereins kann daher mit der folgenden Schlußbemerkung abgebrochen werden: Das Einfamilienhaus als städtische Wohnform konnten sich in zunehmenden Maße nur noch elitäre Gesellschaftskreise leisten; den Plan der Wohnungsreformer, für die Mittel- oder gar für die Unterschichten das Einfamilienhaus als Wohnform einzuführen, führte die Tätigkeit des Wiener Cottage-Vereins ad absurdum.

Nach dem Wiener Cottage-Verein, bzw. nach 1873, bildete sich auch kein einziger 'Cottage-Verein' umd dgl. mehr, der mit seiner Tätigkeit Mittel- und Unterschichten ansprechen wollte.

---

1) Die Familienhäuser-Anlage des Wiener Cottage-Vereins (Wien 1894) 13.
2) ebenda, 19.
3) H. Müller, Das Wiener Cottage, seine Entstehung und seine Entwicklung. In: ZÖIAV 58 (1906) 77.

überhaupt ließ nach 1873, wie schon früher ausgeführt, jeglicher wohnreformerische Elan, der die Jahre 1869 bis 1873 so beherrschte, nach und versiegte. Wir erinnern uns an die Erklärungsversuche von Philippovich (1) und ergänzen, daß die Reformbewegung 1869 - 1873/4 und die parallel dazu entstehenden Cottagevereine (auf einige andere wird weiter unten noch hingewiesen werden) eine unmittelbare Reaktion darauf waren, daß die Wohnungsnot und überhaupt der allgemeine infrastrukturelle Notstand der Stadt die Mittel- und auch Oberschichten, zumindest vorübergehend, erreicht hatte (2) und daß im wesentlichen nur diese Klasse die Möglichkeit gehabt hatte, ihre Bedürfnisse und Forderungen zu artikulieren bzw. Versuche zu unternehmen, diese Bedürfnisse zu befriedigen. Man beschäftigte sich dabei zwar auch mit den Unterschichten, dies aber immer bloß im politisch-defensiven Sinn als eine Form der Gettoisierung der Arbeiterschaft und/oder in philanthropischer Manier.

Als nach 1873 der Druck der Wohnungsnot auf die Ober- und oberen Mittelschichten und vorübergehend auch für Randbereiche der Unterschichten nachließ (2), läßt sich für diese Zeit auch wegen der allgemeinen wirtschaftlichen Depression, die alle vormals hochfliegenden Pläne als unrealisierbar erscheinen ließ, ein Versiegen jeder Reformtätigkeit (außer eben den sporadisch auftretenden Cottage-Vereinen) und auch der Reformdebatte erkennen; die 1869 - 1873 artikulierten umfassenden 'Kommunalprojekte' verschwanden für mehr als 20 Jahre in den 'Schubladen'.

Erst aus dem Jahre 1884 datiert wieder ein zaghafter Reformversuch, der auf den durch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung von der Deklassierung bedrohten Gewerbestand und auch auf die Facharbeiterschaft abgestimmt war. Der Initiator dieses nochmaligen Versuches, als Anregung und Musterbeispiel gedacht, sehr einfache Einfamilienhäuser bei einer 4%igen Rendite für den gewerblichen Mittelstand zu bauen, war

---

1) vgl. E. v. Philippovich, Wiener Wohnungsverhältnisse. In: Archiv für Sociale Gesetzgebung und Statistik 7 (Berlin 1894) 216.

2) vgl. dazu auch P. Feldbauer, Stadtwachstum und Wohnungsnot (Wien 1977) 142 bzw. 146ff.; sowie auch P. Feldbauer/G. Pirhofer, Wohnungsreform und Wohnungspolitik im liberalen Wien? In: Wien in der liberalen Ära (Wien 1878) 154.

Max Steiner.

Bevor aber darauf eingegangen werden kann, müssen noch kurz einige Hinweise auf ein paar Cottagevereine, die sich nach dem Beispiel des Wiener Cottage-Vereins gebildet hatten, gegeben werden.

3.1.2.6 Hinweise auf einige andere Cottage-Vereine in Wien bis ca. 1900.

In den Berichten der Handelskammer 1872 - 74 findet sich ein kurzer Bericht über die Gründung eines 'Vereines zur Erbauung von Familienhäusern für k. k. Beamte in Wien', also für ähnliche Adressaten wie beim Wiener Cottage-Verein. Dieser Verein hatte den Zweck, "für k. k. Beamte billige und unaufkündbare Wohnungen herzustellen. Die wirklichen Mitglieder des Vereins erlangen durch ihren Mitgliederbeitrag für sich und ihre Witwen das Mietrecht auf eine erledigte Wohnung in einer vom Zeitpunkte des Beitrittes zum Vereine abhängigen Aufeinanderfolge; Eigenthümer der erbauten Häuser ist der Verein als solcher" (1). Grundbedingung für den Bau war allerdings die Beschaffung eines nicht näher bestimmten Stammkapitals. Der vorhandenen Quellenlage gemäß konnte nicht eruiert werden, ob es zu einer Bautätigkeit gekommen ist.

In den Handelskammerberichten für 1889 findet sich ein Bericht über einen 'Cottage-Verein in Gersthof', der sich als Pendant zum Wiener Cottage-Verein "in den letzten Jahren" (2) gebildet hatte. Über diesen Verein heißt es in diesen Berichten: "Der aus Beamten, Lehrern und Privaten bestehende Verein macht es sich zur Aufgabe, gegen eine 10 bis 15%ige Anzahlung auf die Grund- und Baukosten seinen Mitgliedern geschmackvoll und praktisch gebaute Familienhäuser mit Gärten zur Erwerbung zuzuweisen. Derselbe hat im Berichtsjahre wieder 12 Neubauten (im Ganzen bisher 28) ausgeführt und eine große Anzahl Baustellen verkauft. Da mit der Betheiligung die Möglichkeit gegeben ist, mit einer jährlichen Amortisationsquote von 400 - 500 fl. sich ein wohnliches, aus 3 Zimmern,

---

1) Berichte der Handels- und Gewerbekammer NÖ (1872 - 74) 451.
2) Berichte der Handels- und Gewerbekammer NÖ (1889) 400.

Vorzimmer, Küche und Garten bestehendes eigenes Heim im Werthe von 5000 fl. zu erwerben, so wird damit dem wohnbedürftigen Mittelstande von dem Verein ein ungewöhnlicher Vortheil geboten." (1).

Bezeichnend für die Tätigkeit der Cottage-Vereine ab den späten achtziger Jahren ist ein kurzer Hinweis in der 1894 von der Baudirektion des Wiener Cottage-Vereines herausgebrachten Broschüre über die Tätigkeit des Wiener Cottage-Vereins, wo es heißt: "Nicht zu verwechseln mit der Baukanzlei des Wiener Cottage-Vereines sind sogenannte Cottagebaukanzleien, die auf Unternehmergewinn berechnet, von der Privatspekulation betrieben werden, und mit denen der Wiener Cottage-Verein in keinerlei Verbindung steht." (2)

Da bildete sich zum Beispiel am 22. März 1893 (3) der 'Hietzinger Cottage-Verein', der sich die Aufgabe stellte, ein Cottageviertel in Hietzing anzulegen. In der Wiener Bauindustrie-Zeitung hieß es dazu unter anderem: "Die beiden Eigenthümer der zu verbauenden Gründe sind dem Vereine beigetreten und haben sich verpflichtet, ihre Grundstücke mit dem Servitute zu belasten, daß auf denselben nur villenartige Familienhäuser erbaut werden dürfen. Sie verkaufen auch ihre Gründe nur durch Vermittlung des Vereines." (3) Und über die Initiatoren dieses Vereines: "An der Spitze des Vereines steht Prof. Johannes Benk. In dem 21 gliedrigen Ausschuss befinden sich Bankdirector Bode, Bauunternehmer Frankl, Director Dr. Goly, die Stadtbaumeister Katscher, Kopf, Kaiser, die Architekten Julius Mayreder und Marmorek." (3) Nach diesem Bericht waren 180 Baustellen zur Verfügung; aber die weitere Tätigkeit dieses Vereines soll nicht weiter verfolgt werden.

Nur zwei Jahre später bildete sich ein weiterer Verein, und zwar zur Bildung einer Cottageanlage für Beamte beim Kahlenbergerdorf (4).

---

1) Berichte der Handels- und Gewerbekammer NÖ (1889) 400.
2) Die Familienhäuser-Anlage des Wiener Cottage-Vereines (Wien 1894) 21.
3) Hietzinger Cottage-Verein. In: WBIZ 10 (1892/93) 289.
4) vgl. Cottage-Anlage beim Kahlenbergerdorf. In: WBIZ 12 (1894/95) 746.

Und wieder vier Jahre später wurde ein Plan zum "Villenbau", wie es schon hieß, am Kobenzl freigegeben,und zwar sollten 380 Villen auf einem Gesamtareal von ca. 76.000 m^2 - höchstens zweistöckige Gebäude und freistehend - gebaut werden (1).

Auf gleicher Linie stand auch die Tätigkeit der 'Österreichischen Heimstätten-Gesellschaft', die Villen in Dornbach, Hietzing und auch im Döblinger Cottage ausführte und zwar zu Preisen zwischen 24.000 Kronen und 80.000 Kronen (2).

Mit gemeinnütziger Wohnbautätigkeit im Sinne einer tätigen Wohnreform für die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der breiten Masse der Wiener Bevölkerung hatte das nichts mehr zu tun.
Aus den Plänen der Wohnungsreformer der siebziger Jahre, Arbeiterhäuserkolonien zu schaffen, waren die 'Villenvorstädte' für die 'Elite' Wiens im Westen und Südwesten Wiens geworden, die noch heute für das Wiener Stadtbild charakteristisch sind und sich ständig vergrößern.

Trotzdem erfolgte also 1884 nochmals ein Versuch, das Einfamilienhaus für Unterschichtsangehörige 'durchzusetzen': zu diesem Zwecke bildete Maximilian Steiner einen Verein, den er 'Verein für Arbeiterhäuser' nannte. Die folgende genaue Analyse wird wieder den ideologischen Einfluß der Wohnungsreformer dersiebziger Jahre zeigen.

3.2 Der Verein für Arbeiterhäuser

Max Steiner hatte am 15. März 1884 im Österreichischen Ingenieur- und Architekten-Verein einen Vortrag über die Wohnverhältnisse der Wiener Bevölkerung auf Grund eigener Erhebungen und über seine Vorstellungen einer Reform dieser Wohnverhältnisse gehalten, der noch 1884 veröffentlicht wurde. (3)

---

1) vgl. Der Villenbau am Kobenzl. In: WBIZ 16 (1898/99) 219ff.
2) vgl. Villenbauten der österreichischen Heimstätten-Gesellschaft in Wien. In: WBIZ 17 (1899/1900) 141f.
3) M. Steiner, Ueber die Errichtung von Arbeiterwohnungen in Wien (Wien 1884).

Steiner führte darin aus, daß in Wien 1/3 der Wohnungen bloß aus ein bis zwei Räumen bestanden und diese völlig überbelegt waren, was "ungemein nachtheilig" (1) für den Gesundheitsstand der Bevölkerung war, und nicht nur das, denn "sanitätlich wie moralisch gleich zu beklagen" (2) war diese Überfüllung für Steiner.
Zu den Mieten meinte er, daß "je niedriger die Stufe, desto theurer die Wohnung" (3) war: für die "nassen, schmutzigen, ungesunden Wohnungen in Kellern, Hintergebäuden und Dachböden werden Miethpreise gefordert, welche diejenigen in den Ringstraßenhäusern übertreffen" (3).
Und obwohl nach Steiner "gerade in den ungünstigen Wohnungsverhältnissen eine Hauptursache des sittlich-ökonomischen Niederganges unserer Bevölkerung zu suchen" (4) war, kümmerten sich in Wien "weder Staat noch Stadt, weder Magistrat noch Polizei" (5) darum. Nach Steiner war in Wien bis "jetzt" nicht einmal daran gedacht worden, "das Wohnungselend der unbemittelten Classen auch nur in Erwägung zu ziehen" (6). "Solche Zustände zu steuern", räumte er ein, "ist nicht leicht, allein sie zu ignorieren, wäre ebenso unmenschlich wie unerklärlich" (5).
In diesem Zusammenhang legte er seine Grundsätze für eine Wohnungsreform vor, die er auf Grund der Erfahrungen in Mühlhausen und in London, wahrscheinlich aber in Nachfolge von Sax, Reschauer und Ratkowsky entwickelt hatte.
Diese Grundsätze waren: "1. Der Anstoß zur Verbesserung derWohnungsverhältnisse der unbemittelten Classen wird niemals aus deren Initiative, sondern stets nur aus derjenigen der bemittelten Classen erfolgen. 2. Die Anlage von Wohnungen für die unbemittelten Classen soll nicht als humanitäre Action aufgefasst werden, sie bietet in sich hinreichende Sicherheit für Verzinsung und Tilgung der erforderlichen Kapitalien. 3. Die soziale und wirtschaftliche Besserung, welche durch

---

1) M. Steiner, Ueber die Errichtung von Arbeiterwohnungen (Wien 1884) 7.
2) ebenda, 7f.
3) ebenda, 8.
4) ebenda, 9.
5) ebenda, 10.
6) ebenda, 11.

die Analyse von Arbeiterwohnungen bewirkt wird, motiviert die Mitwirkung des Staates in Form von Steuerbefreiung und durch Gewährung von Hypothekar-Darlehen." (1)

Der erste Punkt spricht von der notwendigen 'Hilfe zur Selbsthilfe', denn "neben dem Mangel an Kapitalien bietet die mit der Armuth stets verknüpfte Apathie ein unübersteigliches Hinderniss für jede eigene Hilfsthätigkeit" (1), wie Steiner meinte; demnach galt es also, als "Antrieb von auswärts", "mit einer Musteranlage den Anfang zu machen" (2), denn "ist der Stein im Rollen, so findet sich hinreichende Nachfrage" (2), war Steiner überzeugt.

Der zweite Punkt lehnte die "humanitäre Action", also die soziale Fürsorge ab, "weil sie ungenügend und überhaupt nicht am Platze ist" (2). Nach Steiner hatte es "ebensowenig Sinn, den legitimen Unternehmergewinn bei Anlagen von Arbeiterhäusern auszuschliessen, als beim Anbau von Weizen oder beim Anfertigen von Mehl oder Brot" (3); keine Millionen-Spenden konnten hier helfen (2), so Steiner, sondern "nur wenn es gelingt, eine lebhafte, auf Gewinn abzielende Concurrenz anzulocken, kann eine tiefgehende Wohnreform durchgeführt werden" (3); die erforderlichen Gelder würden sich "von selbst einfinden", wenn "sich erst die Ueberzeugung Bahn (bricht), dass die Anlage von Wohnungen für die unbemittelten Classen hinreichende Zinsen und Amortisation einbringen kann" (2).

Um die Realisierungschancen zu erhöhen, sollte nach Steiners Vorschlag die tätige Wohnungsreform "vorläufig nur die Wohnungen der gewerblichen Hilfsarbeiter in's Auge ... fassen" (3), zu denen Steiner Schriftsezter, Kunsttischler, Bauschlosser etc. zählte. Speziell diese wollte Steiner aus einer Zimmer-Küche-Wohnung "in eine Gruppe von Einzelhäusern, Arbeiterhäusern, Cottages ... versetzen, in welchen für einen gleich hohen Miethschilling statt der sanitätswidrigen, engen unreinlichen Wohnung, eine reinliche, comfortable, geräumige Wohnung geboten würde, die ausser Zimmer und Küche noch eine

---

1) M. Steiner, Ueber die Errichtung von Arbeiterwohnungen (Wien 1884) 11.
2) ebenda, 12.
3) ebenda, 13.

Bodenkammer zum Wäschetrocknen, noch einen kleinen Vorhof oder Garten zum Waschen oder zum Spielen für die Kinder enthält und wo die lästige Controle des Wohnungsnachbars, das böse Beispiel der Nachbarkinder, die unmittelbare Infectionsgefahr entfällt, weil jedes Häuschen nur für eine Partei bestimmt wäre ... . Der sanitätliche und moralische Standard der Familie würde sich heben,... der Ernährer der Familie ... wird ... den eigenen Herd lieb gewinnen, den kleinen Vorhof allmälig in einen Garten umwandeln, Geld sparen, ein besserer Mensch, vielleicht einmal ein Steuerzahler werden" (1).
Um aus so einem Gewerbler einen gänzlich 'vollkommenen' Menschen, einen "besseren Menschen" erst überhaupt zu machen, beabsichtigte Steiner zudem noch, "dass der Miether, ohne mehr zu bezahlen als er ehedem für seine ekelerregende Wohnung entrichten musste, allmälig das Eigenthumsrecht auf das von ihm bewohnte Häuschen erwerben" (2) sollte, denn damit würde nach Steiner "der Proletarier ... zum Realitätenbesitzer" werden und als solcher "sich als ein Gegenstand im Staate fühlen und sicherlich aufhören, ein geeignetes Object für die anarchistische Propaganda zu bieten" (2).
Bei Steiner verbanden sich also agrarromantische Vorstellungen und philanthropische Absichten mit handfesten politischen, defensivtaktischen und schon staatswirtschaftlichen Interessen! Es war im wesentlichen eine Übernahme der Vorstellungen von Sax, Reschauer und Ratkowsky. Auch der konkrete Plan, auf geeigneten Grundstücken in Favoriten oder Hernals (2) nach dem Beispiel Mühlhausen eine richtige "Arbeiter-Colonie" mit "16.000 solcher Arbeiterhäuser" oder mehr, mit allen "jenen Beneficien" ausgestattet, "die die ... Arbeiterstadt zu einer Art Arbeiterparadies gestalten" (3), anzulegen, erinnert frappant an Sax, Reschauer und Ratkowsky.
Steiner meinte noch 1884, daß sich das in Wien leicht realisieren ließe (4); er rechnete auch vor, daß eine geschlossene Anlage von vier Häusern auf rund 12.000 fl. käme (3) und daß, abgesehen von allen staatlichen und kommunalen Abgaben und Gebühren -in Punkt 3 seines Reformkonzeptes

---

1) M. Steiner, Ueber die Errichtung von Arbeiterwohnungen (Wien 1884) 13f.
2) ebenda, 14.
3) ebenda, 15.
4) ebenda, 16.

trat er ja für die generelle Steuerbefreiung solcher Arbeiter-
häuser ein-, "eine monatliche Zahlung von 12 fl. genügen (würden), binnen 12 1/2 Jahren das Anlagekapital zu 5 Procent zu verzinsen und zu tilgen" (1).

"Allerdings", so Steiner weiter, "erfordert die Sache eine kräftige Initiative, die wohl am besten von einem hiezu gebildeten vereine ausgehen sollte" (2).
Und da sich Reichsrat und Gemeinderat taub stellten und die Wohnungsreform "als Aufgabe der Privat-Wohltätigkeit" (3) erklärten, wandte sich Steiner "an den verständigen Egoismus der Bevölkerung", um "einen ersten gelungenen Versuch in's Werk zu setzen" (3).
Rückblickend schrieb Steiner dann 1896 über die unmittelbaren Motive, weshalb schließlich er selbst dann diesen Versuch unternommen hatte:
"Allerlei Anläufe zur Selbsthilfe wurden genommen, Genossenschaften sollten begründet werden, um Arbeiter-Wohnhäuser zu errichten. Dagegen stemmten sich jedoch die radicalen ... Arbeiter-Vereine, weil sie sofort erkannten, dass solche Genossenschaften der capitalistischen Mitwirkung nicht entrathen könnten, eine Allianz, welche jene Vereine grundsätzlich perhorrescirten. Bei diesen Verhandlungen wurde von einzelnen Führern offen eingestanden, dass sich eben in der Wohnungsmisere ein wichtiges Compelle für die künftige Arbeiterbewegung finde, auf welches sie durchaus nicht verzichten wollten. Es erschien ihnen dahertactisch unrichtig, die Wohnungsnoth mildern oder gar aus der welt schaffen zu wollen. Die extremen Parteien erklärten sich insbesondere gegen den Plan: Familienhäuser gegen vieljährige Ratenzahlungen an Arbeiter zu verkaufen: sie waren sich sofort darüber klar, dass ein Arbeiter, der zum Hauseigenthümer wurde, auf immer der radicalen Strömung entzogen wäre!" (4) Und weiter: "Hatte man in Arbeiterkreisen die Tragweite einer Wohnungs-Reform erkannt, so zeigten die Behörden - Regierung wie Commune - nicht das geringste Verständnis für die beginnende Bewegung, so dass mehrere Anläufe,

---

1) M. Steiner, Ueber die Errichtung von Arbeiterwohnungen (Wien 1884) 15.
2) ebenda, 16f.
3) ebenda, 20.
4) M. Steiner, Der 'Verein für Arbeiterhäuser' in Wien (Wien 1896) 8.

die um jene Zeit zur Bildung von Genossenschaften gemacht wurden, aus Mangel an Entgegenkommen scheiterten." (1)
Und "solche Verhältnisse waren es, welche den Verfasser nebst einigen anderen Menschenfreunden veranlassten, einen praktischen Versuch auf dem Gebiete der Wohnungs-Reform anzustellen" (2).
Steiner gründete also 1886 den 'Verein für Arbeiterhäuser', dessen Statuten am 1. April 1886 genehmigtwurden. (3)
Laut diesen Statuten, die schon 1884 als Entwurf von Steiner veröffentlicht worden waren (4), bezweckte der Verein also "die Herstellung von Arbeiterhäusern in Wien und den Vororten behufs Vermiethung und Uebertragung derselben in das Eigenthum der Miether gegen Annuitäten mit Ausschluss jedes Unternehmergewinnes für die Mitglieder des Vereines." (5) Dieser Zweck sollte durch An- und Verkauf von Baugründen, Erbauung von Arbeiterhäusern, Adaptierung schon fertiger Häuser und die Vermietung bzw. den Verkauf der hergestellten Arbeiterhäuser erreicht werden (6).
Vereinsmitglied konnte den Statuten gemäß "unter Zustimmung der Direction jeder Eigenberechtigte werden, welcher eine Baareinlage von mindestens 12 fl. leistet" (7).
Nachdem sich also 1886 der Verein konstituiert hatte, ging man daran, Steiners 1884 als "vorläufig" bezeichnetes Ziel, nämlich "zwei Dutzend solcher Arbeiterhäuser" (8) in Favoriten oder Ottakring oder sonstwo als Ausgangspunkt für größere Projekte und auch, um Kreditwürdigkeit für größere Hypothekarkredite zu erlangen, zu bauen (8), zu realisieren.
Die Häuser sollten dabei den "hygienischen und wirthschaftlichen Bedürfnissen je einer aus 5 Köpfen bestehenden Familie thunlichst entsprechen" (9).
1884 hatte Steiner noch die von seiner Reform betroffene Schicht so eingeschränkt, daß der potentielle Mieter mindestens 48 fl. monatlich verdienen mußte, "dadurch bleiben die Tagelöhner von vornherein ausgeschlossen" (10).

---

1) M. Steiner, Der 'Verein für Arbeiterhäuser' in Wien (Wien 1896) 8.
2) ebenda, 9.
3) ebenda, 14.
4) M. Steiner, Ueber die Errichtung von Arbeiterwohnungen (Wien 1884) 25ff.
5) ebenda, 25, §1.
6) ebenda, 25, §2.
7) ebenda, 25, §5.
8) ebenda, 22.
9) ebenda, 13.
10)ebenda, 23.

Über die damaligen Lebens- und Wohnverhältnisse speziell dieses angesprochenen 'Unterschichtenteil' hatte er 1884 eine Studie verfasst, die er aber erst 1896 veröffentlichte. Die Ergebnisse dieser Studie (1), eine Untersuchung über die Budgetlage von Unterschichtshaushalten, seien im folgenden (kurz zusammengefaßt) ausgeführt:

1) Haushalt eines Victualienhändlers in Fünfhaus:

Familienstand: 4 Köpfe Jahreseinkommen: 1800 Gulden

Ausgaben:

Wohnung mit Gassenladen	400 Gulden
Kost	730 "
Heizung, Beleuchtung	130 "
Kleidung, Wäsche	190 "
Schulsachen	30 "
Arzt, Apotheke	36 "
Dienstmädchen	84 "
Steuer, Prämien	70 "
Verschiedenes	130 "
	1800 Gulden

Wohnfläche = 86 m^2 (Zimmer, Küche, Gassenladen)
Zins für 1 m^2 Wohnfläche = 4,65 Gulden; Zins = 22 % des Jahreseinkommens.

---

1) vgl. dazu: M. Steiner, Der 'Verein für Arbeiterhäuser' in Wien (Wien 1896) 4ff.

2) Haushalt eines Diurnisten in Hernals:

Familienstand: 5 Köpfe Jahreseinkommen: 840 Gulden

Ausgaben:

Wohnung	240 Gulden
Kost	432 "
Heizung, Beleuchtung	48 "
Kleidung, Wäsche	110 "
Schulsachen	24 "
Krankencassa	36 "
Verschiedenes	50 "
	940 Gulden

Defizit gedeckt durch Verpfändung von Erbstücken.

Wohnfläche = 42 m^2 (Zimmer, Küche)

Zins für 1 m^2 Wohnfläche = 5,71 Gulden; Zins = 28 % des Jahreseinkommens.

3) Haushalt eines Sitzgesellen in Ottakring:

Familienstand: 4 Köpfe Jahreseinkommen: 660 Gulden

Ausgaben:

Wohnung	192 Gulden
Kost	310 "
Heizung, Beleuchtung	32 "
Kleidung, Wäsche	58 "
Schulsachen	36 "
Krankenkassa	30 "
Verschiedenes	82 "
	720 Gulden

Defizit ungedeckt: Mobilar durch benachbarten Kreißler gepfändet.

Wohnfläche = 24 m^2 (Zimmer, Küche)

Zins für 1 m^2 Wohnfl. = 8 Gulden; Zins ist 32 % des Jahreseinkommens.

4) Haushalt einer Bedienerin in Neu-Penzing:

Familienstand: 3 Köpfe	Jahreseinkommen: 520 Gulden
Ausgaben:	
Wohnung	180 Gulden
Kost	280 "
Heizung, Beleuchtung	24 "
Kleidung, Wäsche	38 "
Pflegegeld für 1 Kind	60 "
	582 Gulden

Defizit ungedeckt: Pflegegeld seit 4 Monaten und Miete seit 3 Monaten schuldig.

Wohnfl. = 22 m^2 (Zimmer, ist zugleich auch Küche)

Zins für 1 m^2 Wohnfl. = 8,2 Gulden;

Zins = 35 % des Jahreseinkommens.

5) Haushalt eines Taglöhners aus Breitensee:

Familienstand: 4 Köpfe	Jahreseinkommen: 420 Gulden
Ausgaben:	
Wohnung	90 Gulden
Kost	240 "
Kleidung, Wäsche	42 "
Pflegegeld für 1 Kind	48 "
	420 Gulden

Wohnfläche = 30 m^2 (Zimmer, Küche)

Zins für 1 m^2 = 3 Gulden; Zins = 21 % des Jahreseinkommens.

Die Untersuchung zeigte somit klar, daß die Relation Einkommen-Miete-Wohnungsgröße für die Unterschichten sehr ungünstig war:

a) Relation Einkommen-Miete

2) 840 Gulden - Miete 240 Gulden / 28 % d. Jahreseink.

3) 660 Gulden - Miete 192 Gulden / 32 % d. Jahreseink.

4) 520 Gulden - Miete 180 Gulden / 35 % d. Jahreseink.

Das heißt also: Je niedriger das Jahreseinkommen, desto höher war der Prozentsatz, der für die Wohnungsmiete aufgebracht werden mußte: die Kosten der Miete stiegen umgekehrt proportional zum Einkommen.

b) Relation Miete-Wohnungsgröße

2) Jahresmiete 240 Gulden - 5,21 Gulden/m^2

3) Jahresmiete 192 Gulden - 8 Gulden/m^2

4) Jahresmiete 180 Gulden - 8,20 Gulden/m^2

Das heißt also: Je niedriger die Miete, d. h. je kleiner die Wohnung, desto höher war der Quadratmeterpreis: die Wohnungsmiete stieg umgekehrt proportional zur Wohnungsgröße.

Und für diesen Teil der Bevölkerung plante Steiner seine Wohnreform. Er hatte 1884 hierfür schon zwei Haustypen - eine kleinere speziell für "Hilfsarbeiter in Gewerben und Fabriken, Omnibus-Conducteure, Geschäftsdiener" (1), die zwischen 40 und 50 Gulden monatlich verdienten; eine etwas größere speziell für "Maschinenschlosser, Kunsttischler, Schriftsetzer" (1), die zwischen 60 und 80 Gulden verdienten - entworfen. 1896 schränkte er den Kreis der potentiellen Mieter oder Käufer schon auf solche Arbeiter ein, "welche einen dauernden Erwerb von etwa fl. 70 per Monat nachzuweisen vermochten" (2).

---

1) M. Steiner, Ueber die Errichtung von Arbeiterwohnungen (Wien 1884) 23.
2) M. Steiner, Der 'Verein für Arbeiterhäuser' in Wien (Wien 1896) 13.

Noch 1886 konnten 61.000 fl. Startkapital aufgebracht werden, und zwar 20.000 durch Vergabe von 200 Aktien zu je 100 fl. und durch Gewährung eines 2%ig verzinsten Baukredits von seiten des Stadterweiterungsfonds (1), der einzigen öffentlichen Institution, die, so Steiner, anerkannt hatte, daß man "sich auch um die Wohnungen der Minderbemittelten zu kümmern habe" (2).
Mit diesem Kapital wurden noch 1886 im 10. Bezirk ein Baugrund gekauft, (1) worauf 1886 und 1887 je 12 und je 6 Familienhäuser gebaut wurden, und zwar nach dem "Mühlhausener Typ ..., einigermaßen verfeinert" (1). (3)
Als Verkaufspreis wurden vom Verein die Selbstkosten des Vereins angesetzt: "Der Käufer sollte zehn Procent des Kaufschillings baar erlegen und sodann den Kaufschillingsrest nebst einer 4 % Verzinsung und einem mässigen Regiebeitrag durch 300 Monatsraten innerhalb 25 Jahren tilgen." (4) Der Käufer (auch der Mieter) mußten zusätzlich alle laufenden Gebühren tragen.
Was geschah dann mit den Häusern?
Steiner protokollierte, daß es "an Kauflustigen ... nicht (fehlte), die Nachfrage ... lebhaft (war)" (5). Deshalb wurden "aus einer grossen Menge von Reflectanten ... nur solche gewählt, welche seit 3 Jahren ein Monats-Einkommen von 75 fl. erzielt hatten und sich eines guten Leumunds erfreuten" (5). Die betroffene Schicht wurde also noch weiter 'hinaufgesetzt'. Demnach gehörten die Hauskäufer "folgenden Berufsarten an: Schriftsetzer, Mechaniker, Schmied, Tapezierer, Tischler, Amtsdiener, Vereinscassier" (5), also durchaus dem gehobenen Gewerbe- und Facharbeiterstand.
Bis 1894 lief dann alles ordnungsgemäß ab: einige Häuser mußten zwar wegen ein paar "im Vereinsprogramme vorgesehenen Zwischenfälle" (6), wie Tod, berufsbedingten Umzuges, Arbeitsunfähigkeit und/oder Zahlungsunfähigkeit zurückgekauft werden, konnten aber rasch wieder verkauft

---

1) M. Steiner, Der 'Verein für Arbeiterhäuser' in Wien (Wien 1896) 14.
2) ebenda, 9.
3) Über die Verfassung der Häuser, ihre Kosten etc. siehe: ebenda, 20ff.; über die Gesamtanlage der Häuser vgl.: J. Unger, Die Arbeiter-Wohnhäuser im X. Bezirke (Favoriten). In: WÖIAV 11 (1886) 329-331 und 338-339.
4) M. Steiner, Der 'Verein für Arbeiterhäuser' in Wien (Wien 1896) 15.
5) ebenda, 16.
6) ebenda, 17.

oder vermietet werden. (1).
Die Häuser wirkten für Steiner sehr gepflegt und "augenscheinlich haben die Bewohner ihre Häuser liebgewonnen" (1), stellte Steiner fest. Steiner resumierte deshalb, daß "das Verein-Programm als erfüllt angesehen werden" (2) mußte und er stellte deswegen fest, daß Familienhäuser durchaus so hergestellt werden könnten, um sie ohne Kapitals- oder Zinsenverlust gegen Monatsraten in der Höhe der ortsüblichen Mietzinse zu verkaufen und daß der gewerbliche Hilfsarbeiterund Bedienstete leistungsfähig genug war, solche Häuser als Eigentum zu erwerben (2).
Allerdings mußte dieser 'Erfolgsmeldung' Steiner selbst den Mißerfolg seiner ursprünglichen Absichten entgegenhalten, nämlich, daß im Sog dieses Beispiels eine große Arbeiterhäuserkolonie entstehen würde. Steiner bemerkte dazu: "Ursprünglich hatten die Gründer des Vereines darauf gezählt, dass ihr Vorgang zur Nachfolge anregen würde, durch zu bildenue Baugenossenschaften sowie durch eine legitime Bauspeculation. Infolge der seither eingetretenen Verhältnisse war jedoch die Kluft zwischen dem Mittelstande und der Arbeiterbevölkerung so sehr erweitert worden, dass jene Hoffnungen zunächst unerfüllt geblieben waren!" (3)

Also war wieder der Versuch, das Familienhaus für den Arbeiter als Wohnform einzuführen, gescheitert. Als Konsequenz dieser Tatsache löste sich der Verein am 25. Juni 1894 auf und überwies dem Wiener Stadterweiterungsfonds - der einzigen "Potenz", die "auch jetzt noch" dem Verein geeignet erschien, "in Wohnungsfragen Wandel zu schaffen" (3) - sein auf ca. 30.000 fl. geschätztes "Activ-Vermögen" (3), "falls derselbe sich entschliessen wollte, dieses Vermögen zu einer Ausgestaltung des Vereins-Programmes zu benützen" (3). Dazu erklärte sich dieser bereit und zwar in der Art, "dass das Vereinsvermögen als Grundlage einer zu errichtenden 'Stiftung für Volkswohnungen' bestimmt wurde" (3).

---

1) M. Steiner, Der 'Verein für Arbeiterhäuser' in Wien (Wien 1896) 17.
2) ebenda, 18.
3) ebenda, 19.

Aus dieser 'Stiftung für Volkswohnungen' wurde dann 1896 die 'Kaiser Franz Josef I. - Jubiläumsstiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen', wo zum ersten Mal die Kleinhausidylle aus dem Reformkonzept von Anfang an verschwand.

Diese 'Jubiläumsstiftung' war ein Markstein in der Geschichte der gemeinnützigen Baubewegung in Wien.

3.3 Die Kaiser Franz Josef I. - Jubiläumsstiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen

3.3.1 Zur Vorgeschichte

Maßgeblich für die Gründung der Stiftung war das "Bekanntwerden der Ergebnisse, welche die Volkszählung vom 31. December 1890 ... zu Tage gefördert hat" (1); diese Ergebnisse hatten "in vielen Kreisen das Bestreben nach Abhilfe wachgerufen" (1).
Vor allem eine Vortragsreihe von E. v. Philippovich (2) 1894 in der Gesellschaft der österreichischen Volkswirte über die Wohnverhältnisse in Wien (1), worin er, basierend auf Sedlaczeks (3) und eigenen Erhebungen alle amtlichen Statistiken ergänzt und die unbeachteten Erhebungen für breitere Schichten zugänglich gemacht hatte (4), führte in dieser Gesellschaft zu lebhaften Diskussionen und diese "riefen den Gedanken wach, eine Vereinigung zu schaffen, welche in eine grosse Institution zu dem Ende ausgestattet werden sollte, Häuser für Arbeiterwohnungen zu bauen und derartige Häuser nach englischem Muster zu verwalten, ein Gedanke, der auch im Juli 1894 zur Ausführung gelangte. Es wurde gleich damals in Aussicht genommen, eine Institution für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen in Wien zur Feier des Fünfzigjährigen Regierungsjubiläums des Kaisers ins Leben zu rufen" (1). Dabei nahm man schon in der Phase der Vorbereitung Abstand von der Cottage-Idee, dann, bezogen auf den 'Verein für Arbeiterhäuser',

---

1) Der Wettbewerb für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen in Wien. In: WBIZ 15 (1897) 129.
2) veröffentlicht als: E. v. Philippovich, Wiener Wohnungsverhältnisse. In: Archiv für Sociale Gesetzgebung und Statistik 7 (Berlin 1894)215-277
3) St. Sedlaczek, Die Wohnungsverhältnisse in Wien. Ergebnisse der Volkszählung 1890 (Wien 1893).
4) H. Rauchberg, Die Kaiser Franz J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1897) 7f.

hieß es, daß der Versuch, "Arbeitern eigene Heimstätten zu bauen ... bei der Fluctuation, welcher die Arbeiterbevölkerung in grossen Städten unterworfen ist, keinen festen Boden fassen (konnte)" (1).
Die Schrift von Philippovich wurde dem Kaiser vorgelegt (2), worauf dieser im Februar 1895 bestimmte, daß 250.000 fl. aus dem Stadterweiterungsfonds einer zu gründenden Stiftung zugestellt werden sollten (3).
Im Frühjahr 1896 wurde dann über die Lage der Frauenarbeit in Wien eine Enquete abgehalten und dabei wurden wieder die Wohnverhältnisse in den Kreis der Fragen einbezogen und "wiederum entrollte sich vor unseren Augen eine Reihe der allerdüstersten Bilder" und "die traurige Ausflucht der Unkenntnis" war "nun für immer abgethan" (4); "jedermann" mußte es "jetzt wissen ... : die Wohnverhältnisse der arbeitenden Classen in Wien sind die allerschlimmsten. Sie untergraben die Gesundheit und die Arbeitskraft, sie drücken die gesammte Lebenshaltung sowohl in physischer als auch in moralischer Hinsicht tief und aussichtslos unter jenes Niveau herab, von welchem aus die Theilnahme an unserer Cultur und an der aufsteigenden Classenbewegung überhaupt noch möglich ist, und sie bilden eine schwere Anklage für Die, welche aus Unwissenheit, Indolenz oder gewissenlosem Egoismus die Dinge bis zu solchem Grade sich haben entwickeln lassen" (4).
Rauchberg bemerkte dann weiter: "Das unbeschränkte Walten des Selbstinteresses, das freie Spiel der gesellschaftlichen Kräfte, wovon man früher alles Heil erhoffte, haben die Erwartungen, die man in sie setzte, gerade in diesem Punkte am ärgsten enttäuscht. Sie haben die städtische Wohnungsnoth hervorgerufen und Jahr für Jahr bis zu der heute erreichten Stufe gesteigert. Hier muss nun die gesellschaftliche Fürsorge eingreifen ..." (5).
Dazu war eine Gesellschaft oder ein Verein berufen und notwendig, der die Bautätigkeit "planvoll nach derjenigen Richtung hin" leitete," welche dem dringendsten Bedürfnis entspricht, um die richtigen Administrations-

1) Der Wettbewerb für Volkswohnungen. In: WBIZ 15 (1897) 129.
2) Die Kaiser Franz J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1900) 3.
3) Die Kaiser Franz J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1900) 3; und: H. Rauchberg, Die Kaiser Franz J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1897) 12.
4) H. Rauchberg, Die Kaiser Franz J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1897) 8.
5) ebenda, 11f.

Principien aufzustellen und einen leistungsfähigen Organismus für die Durchführung derselben zu schaffen" (1).
Auf Grund dieser allgemeinen antiliberalen politischen Situation, die einherging mit der Sammlung dieser Kräfte in der christlichsozialen Partei, die eben zu dieser Zeit Lueger als Bürgermeister von Wien durchsetzen konnte, entwickelte sich die geplante Stiftung relativ rasch: zu den 250.000 fl. des Kaisers kamen zusammen 280.000 fl. von der Ersten österreichischen Sparcasse, der Handels- und Gewerbekammer NÖ und des Gewerbevereines NÖ; dazu das Kapital des 'Vereins für Arbeiterhäuser' sowie einige namhafte private Spenden, sodaß bis Juni 1896 ein Startkapital von ca. 650.000 fl. beisammen war (2). Nachdem der Kaiser im Juni 1896 seinen Namen und das Regierungs-Jubiläum zur Benennung der Stiftung zur Verfügung gestellt hatte (3), konstituierte sich die Stiftung am 25. Juni 1896 (4).
Der "Stiftsbrief", zugleich die Statuten der Stiftung, wurde am 10. Juli 1896 genehmigt (5).
In diesem Stiftsbrief (6) hieß es, daß die "minder bemittelte Volksclasse ... unter den überaus ungünstigen Wohnungsverhältnissen" schwer litt, daß daraus "eine stete Gefahr sowohl für die öffentlichen Gesundheitsverhältnisse als auch für die allgemeine Wohlfahrt" erwachsen war und daß auf Grund von Überlegungen, daß "ein zielbewußtes Eingreifen der gesellschaftlichen Fürsorge zur Besserung dieser Zustände ... dringend geboten" und dafür "eine in Absicht auf die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zu errichtenden Stiftung zur Verherrlichung des fünfzigjährigen Regierungs-Jubiläums Seiner ... Majestät ... in hohem Masse geeignet" schien, die Erste österr. Sparcassa, die Handelskammer NÖ sowie der Gewerbeverein NÖ beschlossen hatten, eben "zur Feier der fünfzigjährigen glorreichen Regierung Seiner ... Majestät eine Stiftung zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der minder bemittelten Classen der Bevölkerung der k. k. Reichshaupt-

---

1) H. Rauchberg, Die Kaiser Franz J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1897) 11f.
2) ebenda, 12ff.; sowie 36f.
3) ebenda, 13.
4) ebenda, 37.
5) ebenda, 35.
6) ebenda, 35-44.

und Residenzstadt Wien zu errichten" (1).

Bevor über die konkreten Aufgaben und Ziele, die sich die Stiftung stellte, berichtet werden soll, nochmals ein kurzer Blick zurück zur Schilderung der Wohnungsverhältnisse durch Philippovich, der also den unmittelbaren Anstoß zur Gründung der Stiftung damit gegeben hatte. Philippovich zog bei seiner Studie, wie gesagt, die Statistik der Volkszählung aus dem Jahre 1890 und die Publikation von Sedlaczek aus dem Jahre 1893 heran, um "wenigstens einzelne der bezeichnendsten Ergebnisse der gesammten Erhebungen ins Auge zu fassen" (2). Das Wichtigste dabei erschien ihm die Überfüllung der Wohnungen zu sein: "Der fünfte Teil der Bewohner der grösseren österreichischen Städte" (3) wohnte in überfüllten Wohnungen; 14,13 % der Bewohner Wiens waren Aftermieter und Bettgeher (4); vor allem in den Arbeiterbezirken Ottakring, Meidling und Favoriten konstatierte Philippovich die schlimmsten Wohnverhältnisse (5). Philippovich untersuchte selbst stichprobenartig 101 Wohnungen in diesen Bezirken (6) und kam dabei zur Überzeugung, daß in diesen ein "kaum von der Unterbringung der Haustiere erreichter Tiefstand in der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses" (7) herrschte: "Es fehlt alles, was wir als Grundlage gesunden bürgerlichen Lebens anzusehen gewohnt sind: die selbständige Existenz der Familie, die besondere Fürsorge für die Grundbedürfnisse des täglichen Lebens, für die Erkrankten und Pflegebedürftigen, die Wahrung der Schamhaftigkeit durch Trennung der Geschlechter, Verhüllung des Geschlechtslebens vor den Kindern, die erzieherische Fürsorge der Eltern für die Kinder in Stunden der Ruhe und Erholung. Diese Wohnungen bieten keine Behaglichkeit und keine Erquickung, sie haben keinen Reiz für den von der Arbeit Abgemühten. Wer in sie hinabgesunken oder hineingeboren wurde, muss körperlich und geistig verkümmern und verwelken oder verwildern." (8) Diese Wohnungen waren für Philippovich "die Brutstätten des Anarchismus" (9).

---

1) H. Rauchberg, Die Kaiser Franz J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1897)35.
2) E. v. Philippovich, Wiener Wohnungsverhältnisse. In: Archiv für Sociale Gesetzgebung und Statistik 7 (Berlin 1894) 217.
3) ebenda, 220.
4) ebenda, 221.
5) ebenda, 223.
6) vgl. ebenda, 229-237.
7) ebenda, 227.
8) ebenda, 236.
9) ebenda, 237.

Auch Rauchberg schrieb dann ein paar Jahre später, daß "unter solchen Umständen die Geschlossenheit und Reinheit des Familienlebens in jenen Schichten nicht bewahrt werden" konnte und daß sich "anstatt dessen ein anderer ganz eigenartiger Gemeinschaftsbegriff" zu bilden begann, "welcher direct zu Lebens- oder Gemeinschaftsformen hinüberführt, die mit den Grundlagen unserer Gesellschaftsordnung in gefährlichem Widerspruche stehen und nur Jene nicht schrecken, welche darin eine vielleicht nicht unwillkommene Ueberleitung zu dem sehr erweiterten socialistischen Familienideal erblicken" (1). Und folgerichtig meinte er dann zur Gründung der 'Jubiläumsstiftung', was die ganze Ideologie der gemeinnützigen Baubewegung offen legt: "Wenn nun ... gleichsam in zwölfter Stunde auch bei uns eine Hilfsaction auf diesem Gebiete eingeleitet wird, so wird ihr practischer Erfolg, so hoch man ihn auch veranschlagen mag, vielleicht noch überragt durch ihre principielle Bedeutung. Behauptet doch die Socialistische Lehre, die Wohnungsnoth des Arbeiters sei eine organische Erscheinung unserer gesammten Gesellschaftsordnung, sie stehe und falle mit ihr und könne nicht früher behoben werden, bevor nicht das Socialistische Gesellschaftsideal verwirklicht ist" (2); und "je trostloser die Wohnverhältnisse sich gestalten, je mehr sie die gesammte Lebensführung und Auffassung des Arbeiters umdüstern, ..., mit desto grösserer Hingebung und Begeisterung wird er sich seiner Verwirklichung widmen" (2); wer aber "auf dem Boden der heutigen Gesellschaftsordnung steht und nur eine allmälige, schrittweise Entwicklung derselben für möglich hält, muss schon in ihr selbst die Lösung der Probleme suchen, die sie hervorbringt. ... Das ist der Standpunkt der sogenannten bürgerlichen Parteien" (2). Und mit der Tätigkeit der Stiftung sollte die "Richtigkeit dieses Standpunktes" (2) erwiesen werden.

Doch vorerst wieder zurück zu Philippovich: neben den 'sittlichen' Folgen der Überfüllung der Wohnungen, führte er ferner den Beweis, daß mit der Wohndichte die Sterblichkeit und die Krankheitsanfälligkeit stieg (3); Philippovich beklagte weiters, was schon Steiner nachge-

---

1) H. Rauchberg, Die Kaiser Franz J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1897) 5.
2) ebenda, 9.
3) E. v. Philippovich, Wiener Wohnungsverhältnisse. In: Archiv (Berlin 1894) 237f.

wiesen hatte, "dass die Kosten der kleinen Wohnungen im Verhältnis zur Größe, wie zum Einkommen des Mieters höher sind, als jene der mittleren und grossen Wohnungen" (1). Allgemein stellte er fest, "dass die Dinge im Laufe der letzten 10 Jahre ... schlechter geworden sind" (2). (3)
Wenn nichts geschehen sollte, warnte er abschließend, "dann werden die gräßlichen Verwüstungen, welche unsere Wohnungszustände im Leben, der Gesundheit und dem geistigen Wesen der Bevölkerung anrichten, andauern" (4); er meinte sogar, daß dann "die sittlichen Instinkte des Volkes ausgelöscht und durch die roheren Triebe des thierischen Lebens im Menschen überwuchert werden" (4).
Deswegen geboten für Philippovich "nicht nur die Menschlichkeit, das Mitgefühl mit dem Leiden Anderer, sondern auch die nüchterne Klugheit und die verständige 'Staatsraison' ... hier einzuschreiten" (4).
Allerdings konnte nach seiner Meinung "durch blosse Privattätigkeit niemals erreicht werden, was als letztes grosses Ziel einer durchgreifenden Wohnungsreform ins Auge gefasst werden muss, die Verbilligung der Mieten" (5), sondern "Staat, Land, Gemeinde, Stiftungen und öffentliche Fonds müssen in die Bautätigkeit eingreifen und zwar nicht einmal und gelegentlich, sondern planmässig und dauernd" (6).
Da auf diesem Gebiete nichts Derartiges, auch nicht in Ansätzen, geschehen war, versprach sich Philippovich einiges von der seit der Volkszählung 1890 "in weiten Kreisen im Wachsen" begriffenen "Empfindung", "dass man ferner nicht müssig sein dürfe" (7).

Nun, diese "im Wachsen begriffene Empfindung" führte also 1896 zur Gründung der 'Jubiläumsstiftung'.
Welche Aufgaben stellte sich diese Stiftung?

---

1) E. v. Philippovich, Wiener Wohnungsverhältnisse. In: Archiv (Berlin 1894) 238.
2) ebenda, 243.
3) vgl. über alle Aspekte der Wohnungsnot die genaue sozio-ökonomische Analyse bei: P. Feldbauer, Stadtwachstum und Wohnungsnot (Wien 1977) 166-208.
4) E. v. Philippovich, Wiener Wohnungsverhältnisse. In: Archiv (Berlin 1894) 264.
5) ebenda, 256.
6) ebenda, 258.
7) ebenda, 260.

3.3.2 Die Ziele und Aufgaben der Stiftung

"Die erste Aufgabe der Stiftung ist die Beeinflussung der Bauthätigkeit und des Wohnungsangebotes" (1), schrieb Rauchberg, der Propagandist der Stiftung.

Näher hin definierte er diese Aufgabe folgendermaßen: "Es gilt zu beweisen, dass man auf einer rationellen und technischen Basis den Anforderungen der Hygiene und den Bedürfnissen der arbeitenden Classen vollkommen entsprechende Wohnhäuser zu solchen Gestehungskosten erbauen kann, dass erstens der Miethzins unter Berücksichtigung des Gebotenen billiger ist, als wie bei den ... Unternehmungen des Wohnungswuchers und dass zweitens diese Häuser trotzdem das gleiche Erträgnis liefern wie alle anderen Capitalsanlagen von gleicher Sicherheit!" (2)

Die Hauptaufgabe sah die Stiftung also darin, das "Monopol" (1) der Wohnungswucherer, die den Wohnungsbau nicht als eine übliche Kapitalsanlage sondern als ein "Geschäft" (2) betrachteten, zu zerschlagen und zugleich den Wohnungsbau für das bis jetzt an der Wohnbauproduktion uninteressierte Kapital als gleichwertige Kapitalsanlage attraktiv zu machen.

Wie schon der 'Verein für Arbeiterhäuser' wollte also auch die Stiftung eine demonstrative Tätigkeit entfalten, und deshalb auch keine "Wohltätigkeits-Anstalt" (2) sein, denn "Wohltätigkeit, so tröstlich für den Empfänger, so erhebend sie auch für den Geber sein mag, ... bedeutet doch nur den Verzicht auf die principielle Lösung socialer Fragen" (2).

Und gerade um diese Lösung, und zwar um eine bürgerliche Lösung, ging es: es scheint, als ob der ganze Komplex der 'Sozialen Frage' - das Problem der Integration des Proletariats in die bürgerliche Gesellschaft - auf die 'Wohnfrage' reduziert wurde, dergestalt, daß die 'schlechten Lebensverhältnisse' dieser Klasse durch eine 'Wohnreform' beseitigt werden konnten.

Die Realisierung der Wohnreform sollte auf eine 'bürgerliche Art' geschehen: die Lösung des Wohnungsproblems in den Großstädten konnte

---

1) H. Rauchberg, Die Kaiser Franz J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1897) 15.
2) ebenda, 17.

für die Reformer "nur darin bestehen, dass man zunächst dem Capital vordemonstriert, eine wie gute Anlage Arbeiterhäuser sind, und dass man ihm sodann die Wege zu dieser Anlage ebnet. Denn bei dem Umfange der Wohnungsnoth erfordert ihre Beseitigung Millionen, Millionen, welche nur durch das wohlverstandene Selbstinteresse in Bewegung gesetzt werden können" (1).

Das "wohlverstandene Selbstinteressa" wurde deswegen immer dringender notwendig, weil die Kapitalsverwertungsbedingungen aus verschiedenen Gründen (2) im Wohnungsbau immer schlechter wurden: Die mögliche Verzinsung von in Wohnhäusern investiertem Kapital verminderte sich stetig: betrug noch bis 1875 die durchschnittliche Verzinsung 6 - 7 %, mit Spitzen bis 8 - 10 % (3), so sank sie bis 1893 auf "bestenfalls 4 1/2 % bei Häusern in den besseren Lagen der Stadt und ... 6 - 8 % in den Arbeiterbezirken" (4 und auch das nur, wenn zinsgünstige Darlehen beschafft werden konnten; und wenn noch 1897 die durchschnittliche Dividende österreichischer Baugesellschaften 5,69 % betrug, so senkte sich diese Zahl bis zum Jahre 1907 auf 2,97 %, was klar zeigt, daß Wohnungsproduktion eine immer weniger "profitverheißende Kapitalverwertung darstellte" (5) und "wohlverstandenes Selbstinteresse" oder 'gemeinnütziges Denken' notwendig waren, um Kapital, das in andere Anlagemöglichkeiten 'profitverheißender' angelegt werden konnte, in die Wohnungsproduktion zu investieren.

Rauchberg meinte deshalb, daß die Stiftung "aus ihren Mitteln ... nur gleichsam die Modelle für diese Massenproduktion liefern" könnte und"weiterhin vielleicht auch noch den Verwaltungsorganismus für dieselbe" (6).

Das konkrete Aktionsprogramm der Stiftung sah folgendermaßen aus: Die Stiftung wollte mit ihrem Geld Musterhäuser bauen; an diesen wollte sie Typen, Verwaltungsgrundsätze und Rentabilitätsberechnungen erproben (6) diese Anlagen sollten größere Ausdehnungen haben mit allen "Wohlfahrtseinrichtungen" für die "gemeinwirthschaftliche Befriedigung" grund-

---

1) H. Rauchberg, Die Kaiser Franz J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1897) 17f.
2) vgl. P. Feldbauer, Stadtwachstum und Wohnungsnot (Wien 1977) 260-270.
3) ebenda, 263f.
4) ebenda, 265.
5) ebenda, 267.
6) H. Rauchberg, Die Kaiser Franz J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1897) 18.

legender Bedürfnisse auf "genossenschaftlicher" Basis (1); und zwar stellte man sich "eine ganze Reihe von derartigen Baugruppen längs der Peripherie der Stadt" vor, speziell überall dort, "wo die industrielle und gewerbliche Entfaltung einen intensiven Wohnungsbedarf hervorruft" (1).
Grundsätzlich wurde eine Zentralisierung auf einem etwaigen "besonders billigen" (2) Grundstück abgelehnt; ebenso auch das "Cottage-Familienhaus", das "zwar das Ideal" blieb, aber, wie man richtig erkannt hatte, "bei uns nicht einmal dem Mittelstande zugänglich" (2) war: "Wollte man Arbeiterhäuser nach diesem Principe erbauen, so wäre der finanzielle Mißerfolg unvermeidlich." (2)
Stattdessen stellte man sich "freistehende oder reihenweise angeordnete Miethäuser" (3) vor und für ledige Arbeiter spezielle "Arbeiterhotels" (3). In diesen Häusern sollte das Aftermietwesen und Bettgeherwesen verboten sein (3); um das überhaupt erreichen zu können, durften aber "die guten Wohnungen in den Stiftungshäusern ... nicht theurer", sie mußten "sogar womöglich noch billiger sein als minder gute Wohnungen in der Umgebung" (4).
Um also billige, aber trotzdem in technischer und hygienischer Hinsicht mustergültige Wohnungen herzustellen, war auch vorgesehen, Arbeiter bei der Planung beizuziehen, um "die richtige Grenze ... zwischen den Ansprüchen der Wohlfahrt und des Comforts einerseits und der Leistungsfähigkeit des Arbeiterbudgets andererseits" (5) ziehen zu können.
Ein weiterer Grundsatz des Stiftungsprogrammes war, "dass eine 4 percentige Verzinsung der Gesamtinvestitionen" (6) zumindest angestrebt werden sollte; dies wurde als Charakter der 'Gemeinnützigkeit' ausgegeben (6); die Stiftung wollte durch dieses Prinzip der Gemeinnützigkeit vor allem zeigen, "dass schon die gegenwärtige Wirthschaftsverfassung eine Lösung der Wohnungsfrage zulässt" und dass "Wohltätigkeit ... hier tatsächlich überflüssig ist" (6). Oder anders: die Stiftung

---

1) H. Rauchberg, Die Kaiser Franz J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1897) 18.
2) ebenda, 19.
3) ebenda, 20.
4) ebenda, 20f.
5) ebenda, 21.
6) ebenda, 23.

wollte zeigen, daß eine Häuserproduktion, als Kapitalanlage wie jede andere und nicht als 'Geschäft' betrieben, die Lösung der Wohnungsnot tatsächlich herbeiführen könnte, wobei wieder auf England, Frankreich und Deutschland verwiesen wurde, wo sich das Gemeinnützigkeitsprinzip zum Teil durchgesetzt hatte (1).
Die Stiftung wollte durch ihre Tätigkeit ferner die Widerstände beseitigen, die bei "Actiengesellschaften, Sparcassen, Assecuranz-Instituten oder notorisch reichen Leuten" vorhanden gewesen sein sollten, "das Capital dieser Anlageform zuzuführen" (2). Allerdings war eine Grundvoraussetzung für eine breite Reformtätigkeit, daß die Kreditzinsen, speziell für das Baukapital, niedriger werden mußten (3): auch dafür wollte sich die Stiftung einsetzen.
Außerdem wollte die Stiftung jedem, der Häuser für Arbeiterwohnungen 'gemeinnützig' zu bauen beabsichtigte, ihre Erfahrung, ihr technisches Büro, ihre Pläne etc. zur Verfügung stellen; sie wollte "eine Art Mittel-Instanz sein zwischen dem soliden Hausbesitz und den Miethern" (4). Der Hausbesitz sollte dadurch "den Charakter einer reinen Capitalsanlage" (5) erhalten und die Stiftung wollte damit, wie gesagt, "Wohnungswucher, welcher ... in dem Hausbesitze nicht nur eine Capitalsanlage, sondern ein Geschäft erblickt, dessen Rentabilität nicht auf der Gestaltung der allgemeinen Zinsfussverhältnisse beruht, sondern auf der Ausnützung der Nothlage des Miethers" (5), bekämpfen.
Die Stiftung projektierte ihre Tätigkeit für "Lohnarbeiter, gewerbliche Handelsgehilfen oder sonstige Personen mit kärglichem Einkommen" (6), womit "der Kreis beiläufig ebensoweit gezogen (ist) als die Wohnungsnoth reicht" (6). Für diese Klasse plante man auch besondere 'Wohlfahrtseinrichtungen', wie "Badeanstalten, Kinderbewahranstalten und Kindergärten, Plätze für Jugendspiele und körperliche Uebungen, sowie die nöthige Anleitung dazu, Krankenzimmer und -Wartung, Consumgenossenschaften, Haushaltungs- und Handfertigkeitscurse, Lehr- und Vortragszimmer, die Aufstellung von Volksbibliotheken, die Veranstaltung von

---

1) H. Rauchberg, Die Kaiser Franz J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1897) 24f.
2) ebenda, 24.
3) ebenda, 25.
4) ebenda, 26.
5) ebenda, 27.
6) ebenda, 28.

Vorträgen, unterrichtscursen und musikaufführungen" (1).
Die Verwaltung der Häuser wollte man "schon aus ethischen und taktischen Gründen thunlichst auf dem Principe der Selbstverwaltung" (2) aufbauen.
Eine nicht unwesentliche Aufgabe sah die Stiftung auch in der Beeinflussung der Gesetzgebung zur Verbesserung der Wohnverhältnisse; man meinte dazu, daß es "dringend geboten" erschien, "dass endlich auch bei uns eine Stelle geschaffen werde, welche allw Fortschritte der Wohnungsgesetzgebung und -Politik verfolgt, die daraus sich ergebenden Anforderungen formuliert und sie massgebenden Ortes vertritt" (3).
Ganz speziell urgierte man eine Reform der in Wien extrem hohen Gebäudesteuer und der veralteten Bauordnung (4).

Im wesentlichen waren das die gesteckten Ziele der 'Jubiläumsstiftung': musterhafte, gemeinnützig erbaute Arbeiterwohnhäuser zu schaffen, dadurch freies Kapital zur Investition im den Wohnbau anzulocken und die Wohnreform auf breiter Front zu organisieren; und damit auch eine wirksamere staatliche Einflußnahme zur Verbesserung der Wohnverhältnisse zu erzwingen.

3.3.3 Die Tätigkeit der Jubiläumsstiftung (bis ca. 1914/15)
Auf Grund dieses Programmes (5) und mit dem schon bei der Konstituierung vorhandenen Kapital, ging die Stiftung an die Arbeit.
Die Stiftung kaufte hierzu in Breitensee "ein zwischen der Herbststraße und der Lorenz Mandelgasse in unmittelbarer Nähe der Station Ottakring der Stadtbahn gelegenes Territorium, welches von der Gablenzgasse quer durchschnitten ist" (6); diese zwei Flächen waren je 26.484 m^2 und 22.691 m^2 groß (6).
3.3.3.1 Der Wettbewerb zur Erlangung von Musterplänen
"Um die für die Verbauung dieser Plätze nöthigen Parzellierungs- und

---

1) H. Rauchberg, Die Kaiser Franz J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1897) 29f.
2) ebenda, 28.
3) ebenda, 30f.
4) ebenda, 32.
5) detailliert auch im: Stiftbrief der Kaiser Franz J. I.-Jubiläumsstiftung. In: H. Rauchberg, Die Kaiser Franz J.I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1897) 35-44.
6) Entwürfe für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen in Wien. In: ZÖIAV 50 (1898) 79.

Baupläne zu gewinnen" (1), wurde vom Kuratorium der Stiftung im Juli 1897 "ein Concurs ausgeschrieben ..., zu welchem österreichische und in Österreich ansässige Architekten eingeladen wurden" (2).

Bei der Ausschreibung dieses Wettbewerbes wurden genaueste Richtlinien beigestellt, die insofern interessant sind, als dadurch gleichsam d i e Wohnung für die Unter- und unteren Mittelschichten 'typisiert' wurde und im weiteren Verlauf diese 'Typisierung' der Wohnung zum 'Wohnungsstandard' schlechthin wurde, der auch vom kommunalen Wohnbau der Zwischenkriegszeit übernommen und seither nur unwesentlich (in den durchschnittlichen Wohnungsgrößen) verändert wurde: die bourgeoise Großwohnung wurde zur Wohnzelle für die Kernfamilie reduziert.
Wir erinnern uns an Rauchbergs Feststellung von dem "sehr erweiterten socialistischen Familienideal" (3), welches durch das massenhafte Zusammenwohnen der Unterschichten in den für die finanzielle Leistungskraft dieser Unterschichten zu teuren und zu großen Wohnungen realisiert werden konnte und in Ansätzen zweifellos vorhanden gewesen sein mußte.

In den Richtlinien des Wettbewerbes hieß es unter anderem: "Die Wohngebäude mit Wohnungen für 12 - 16 Familien sollen nicht mehr als ein Parterre und drei Stockwerke erhalten; für die Unterkunft lediger Personen (nach Geschlechtern gesondert) sind besondere Wohngebäude zu projectiren. Bezüglich der Minimal-Ausmaße wird bestimmt, dass bei einer Wohnung, welche nur aus Zimmer und Küche besteht, letztere mindestens 8 m^2 und das Zimmer nicht unter 20 m^2 Fläche erhalten soll. Bei größeren Wohnungen kann das Ausmaß der Zimmer mit 16 m^2 und der Cabinete mit 8 m^2 Wohnfläche angenommen werden. Die lichte Höhe der Wohnräume hat mindestens 3 m zu betragen. Das Maximal-Ausmaß einer Wohnung wird mit 56 m^2 bewohnbaren Raumes bestimmt. Jede Wohnung hat ein Closet mit Wasserspülung zu erhalten, welches innerhalb des Wohnungsverbandes liegen soll. Sämmtliche Schlaf- und Wohnräume, Küchen und

---

1) Entwürfe für Volkswohnungen. In: ZÖIAV 50 (1898) 79.
2) ebenda, 81.
3) H. Rauchberg, Die Kaiser Franz J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1897) 5.

Closets müssen Licht und Luft direct aus dem Freien empfangen. Für jede Wohnung ist eine Speisekammer mit directer Lüftung nach außen herzustellen. Es ist in den einzelnen Gebäuden für Waschküchen vorzusorgen, und zwar in der Weise, dass höchstens acht Wohnparteien einen Waschkessel erhalten. Die Construction der Gebäude ist in solidester Weise zu projectiren und werden möglichst feuersichere, dicht abschließende Deckenconstructionen empfohlen. Bei der Facadengestaltung ist zu beachten, dass die Anlage bei größter Einfachheit doch ein freundliches Bild gewähren soll. Die Wohnhäuser für ledige Personen sollen aus einzelnen Zimmern für eine, höchstens zwei Personen bestehen; sie sind mit einer Centralheizung zu versehen, mit Douchekammern auszustatten und ist für einen gemeinschaftlichen Raum, welcher als Lesezimmer dient, vorzusorgen; auch sollen für die Bewohner gemeinsame Frühstücksküchen projectirt werden. - Für die erforderlichen Wohlfahrts-Einrichtungen, wie Kinderhorte, Kinderspielplätze, Bäder (Douche- und Wannenbäder), Waschanstalt, ferner Localitäten für Lebensmittel-Magazine mit Verkaufsstellen ist Vorsorge zu treffen und außerdem ist die Anlage einer Volksbibliothek mit Lesezimmern vorzusehen. Die nicht zur Verbauung gelangenden Flächen haben als Gartenanlagen und Erholungsplätze zu dienen" (1).

Im Juli 1897 wurde dieser Bewerb ausgeschrieben und schon am 31. Oktober 1897 waren beim Kuratorium der Stiftung "elf auf Grundlage dieses Programmes ausgearbeiteten Projecte" (1) eingelaufen (2).

Insgesamt lassen sich dieProjekte so zusammenfassen: "Für die Volkswohnung erscheint die gschlossene Bauweise durchgeführt. Der Mehrzahl nach ist für die einzelnen Baugruppen das System der ringsum geschlossenen Höfe angewendet, deren Inneres durch je zwei Einfahrten zugänglich ist. Die einzelnen Wohnhaus-Typen unterscheiden sich lediglich durch die

---

1) Entwürfe für Volkswohnungen. In: ZÖIAV 50 (1898) 81.
2) Über die verschiedenen Entwürfe vgl.: Der Wettbewerb für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen in Wien. In: WBIZ 15 (1897) 129-131; sowie: Entwürfe für Volkswohnungen. In: ZÖIAV 50 (1898) 77-81; sowie: Die Kaiser Franz J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1900) 5ff.

Größe der Wohnungen; sie sind in Bezug auf die Anordnung der Stiegen, Wohnungseingänge, Aborte und Waschküchen vollkommen gleich" (1).
Das heißt: die genauen Richtlinien der Wettbewerbsausschreibung, vor allem die Vorschrift der direkten Belüftung aller Wohnräume, machten die 'Wohnhof' - oder die 'Wohnhausreihen'-Anlage erforderlich, das Zinskasernensystem mit seiner Verbauung bis zu 90 % des Baulandes und seinen Lichtschächten wurde unmöglich; die spezielle Grundstückssituation einerseits und die projektierten Gemeinschaftseinrichtungen andererseits ließen die 'Wohnhof'-Anlage übereinstimmend als zweckmäßiger erscheinen als die 'Reihenhaus'-Anlage.
Die mit dem 1. Preis ausgezeichneten Architekten Th. Bach und L. Simony (2) entwarfen schießlich auf der Grundlage aller prämierten Projekte (3) ein neues Konzept (4). Nach diesem Konzept wurde das Grundstück so aufgeteilt, daß insgesamt 5 Wohnhöfe angelegt werden konnten (5) und, mit ausreichenden Mitteln, auch angelegt werden sollten; man errechnete damals, "daß in der Gesammtanlage circa 6500 - 7000 Personen untergebracht werden können" (6).

Auf Grund dieses Konzeptes und genauer Pläne wurde im August 1898 unter der Oberaufsicht von Bach und Simony mit dem Bau der ersten Wohnhof-Anlage, dem 'Stiftungshof', begonnen. (7)

Im folgenden Teil soll ein Überblick über die Bauphasen bis ca. 1914 gegeben werden; weiters auf die Hausordnungen, die Miethöhen und die Rentabilität der Häuser und schließlich auf die Mieter (ihre soziale Zusammensetzung, ihre durchschnittliche Mietdauer 7) und auf die Belegziffer der Häuser eingegangen werden.

---

1) Entwürfe für Volkswohnungen. In: ZÖIAV 50 (1898) 81.
2) vgl. die Abbildung ihrer Projekte in: Entwürfe für Volkswohnungen. In: ZÖIAV 50 (1898) 78f.
3) ebenfalls abgebildet und besprochen in: ebenda, 77-81 und 93-96.
4) Vgl.: Die Kaiser Franz J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1900) 6f.
5) ebenda, Anhang.
6) ebenda, 7.
7) ebenda, 11.

3.3.3.2 Die Bauphasen

Im August 1898 wurde mit dem Bau des 'Stiftungshofes' begonnen: 9 Häuser mit Familienwohnungen und 2 Ledigenheime waren im August 1899 fertiggestellt (1). Die Häuser waren vierstöckig ausgeführt mit Keller, Parterre, drei Stöcken und Dachboden; pro Geschoß gab es vier Wohnungen, sodaß jedes Familienwohnhaus 16 Wohnungen hatte bzw. haben konnte (2); denn insgesamt wiesen die Häuser nur 137 Wohnungen auf, hatten dafür jedoch noch drei Geschäfte, neun Magazine bzw. Werkstätten und eine Verwaltungskanzlei.

Von den 137 Wohnungen bestanden 12 aus 2 Zimmern und 1 Küche, 22 aus Küche + Zimmer + Kabinett, 95 aus Küche + Zimmer, 4 aus Küche + Kabinett und 4 aus 1 Zimmer mit Kochstelle (3), wobei eine Küche durchschnittlich 9 m^2, ein Zimmer 16 - 20 m^2 und ein Kabinett 9 - 10 m^2 groß war (4). Die 2 Ledigenheime waren 1 Männer- (41 Zimmer mit 54 Betten) und 1 Frauenheim (25 Zimmer mit 43 Betten) (5).

In diesem Komplex integriert waren 1 Badeanstalt, 1 Dampfwäscherei, 1 Volksbibliothek mit ca. 1300 Büchern und Kinderspielplätze (6).

Über die Fassadengestaltung liest man, daß dabei "die Vermeidung jedes kasernenartigen Charakters sorgfältig angestrebt" (7)worden war bzw. daß "bei vollständiger Wahrung der durch die Bestimmung der Häuser bedingten Einfachheit ... unter Anlehnung an süddeutsche Bauformen des 16. Jahrhunderts durch Anordnung von Giebeln und Erkern eine malerische Wirkung erzielt" (7) worden war.

Die Kosten betrugen 303,50 K pro m^2 (8).

Im August 1900 wurde mit dem Bau von weiteren 7 Häusern begonnen, die im Mai 1901 fertiggestellt waren: der 'Stiftungshof' als ein "nach allen Seiten abgeschlossener Gebäudekomplex" (9) war damit

---

1) Die Kaiser Franz J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1900) 7 u. 11.
2) Die Bauten der Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung. In: ZÖIAV 51 (1899)644.
3) Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1900) 7.
4) ebenda, 8.
5) ebenda, 8f.
6) ebenda, 10f.
7) Die Bauten der Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung. In: ZÖIAV 51 (1899)644.
8) Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1910) 7.
9) ebenda, 8.

fertiggestellt.
Seine m^2-Kosten betrugen 288,63 K/m^2 (1), das waren 1.178.000 K insgesamt (2).

Der 'Ludwig Lobmeyer Spezialfond', ein Betrag von ca. 440.000 K (3), ermöglichte im März 1901 den Baubeginn des zweiten Wohnhofes, des 'Lobmeyrhofes', von dem bis Oktober 1901 10 Häuser fertiggestellt waren; die m^2-Kosten betrugen 273,18 K (4), die Gesamtkosten ca. 594.600 K (2).
Bis 1910 konnte nicht mehr weiter gebaut werden; noch 1910 hieß es: "Der Ausbau des Lobmeyrhofes steht für eine nächste Bauperiode in Aussicht" (1); auf dem Restareal waren zunächst "Nutzbeete" eingerichtet. (1)

Insgesamt standen also zum Jahresende 1901 auf dem Areal in Breitensee 26 Familienhäuser mit 396 Wohnungen, 7 Geschäftsläden und Räume für Wohlfahrtseinrichtungen, sowie 2 Ledigenheime, integriert im 'Stiftungshof' (5).
An 'Wohlfahrtseinrichtungen' wies die Anlage auf: je 1 Waschküche in den ersten 9 Häusern; für die 19 anderen wurden zunächst 2 Dampfwäschereien installiert, die jedoch 1908 zugunsten der Einrichtung von 17 weiteren Waschküchen aufgelassen wurden (6); weiters für alle Häuser: "25 warme, laue und kalte Douchen und besondere Gelegenheiten für Fußbäder" (7), 1 ärztliche Ordination, 1 Volksbibliothek, 1 Vortragssaal für verschiedene Volksbildungskurse und verschiedene Beratungsstellen (8).
Durch Vergrößerung von einzelnen Wohnungen gab es 1902 nur mehr 392 vermietbare Wohnungen (9), 1903 nur mehr 389 (10) und 1904 nur mehr 383 (11

---

1) Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1910) 8.
2) ebenda, 19.
3) Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1900) 20.
4) Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1910) 7.
5) vgl. die Pläne der Gesamtanlage in: ebenda, Anhang.
6) ebenda, 11.
7) ebenda, 12.
8) ebenda, 12ff.
9) Sociale Rundschau (SR) 4/1 (1903) 724.
10) SR 5/1 (1904) 574.
11) SR 6/2 (1905) 384.

was sich bis Anfang 1910 nicht mehr veränderte (1).
Von diesen 383 Wohnungen bestanden 24 aus Zimmer + Kochherd, 46 aus Kabinett + Küche, 251 aus Zimmer + Küche, 44 aus Zimmer + Kabinett + Küche und 18 aus 2 Zimmer + Küche (1).
Bei den Ledigenheimen gab es im Laufe der Zeit ebenfalls Veränderungen; darüber wurde vermerkt: "Während das Männerheim stets voll besetzt ist, war die Besetzung des Frauenheimes andauernd eine so geringe, daß sein Betrieb im Mai 1909 aufgelassen und das ganze Heim an den Verein für Mutterschutz verpachtet wurde" (2).

Eine weitere Bauphase konnte erst wieder 1904 gestartet werden und zwar wurde im 20. Bezirk mit dem Bau eines 'Männerheimes' begonnen, der 1905 abgeschlossen wurde; schon am 14. Oktober 1905 fand die Eröffnung statt (3). Dieses Männerheim wurde gebaut, "um die Absichten des Arbeiterwohnungsgesetzes vom 8. Juli 1902 zu verwirklichen" (4), d. h., um "alleinstehenden Arbeitern ..., deren Jahreseinkommen den Betrag von K. 1500.- nicht übersteigt, Wohngelegenheiten zu bieten" (5). Das Männerheim hatte vier Stockwerke mit je 136 Schlafstellen, insgesamt also 544 Schlafstellen in 24 Sälen (6) (7).

1908 wurde vom Kuratorium der Stiftung dann auf Grund der "günstigen Erfahrungen" (8) mit dem Männerheim im 20. Bezirk beschlossen, anläßlich des 60-jährigen Regierungsjubiläums des Kaisers ein zweites Männerheim, und zwar im 17. Bezirk, zu bauen (9): dieses Männerheim, das für 890 Schlafgäste (9), 813 gewöhnliche und 77 bessere Schlafstellen (10) aufwies, nahm am 11. Juni 1910 seinen Betrieb auf (11). (12)
Über die Funktion der 'Männerheime' schrieb R. Maresch: die darin gebotenen Gemeinschaftseinrichtungen (wie Kantine, Räume für Gesellschaftsspiele, Lesezimmer, Badezimmer etc.) konnten "dem Schlafgaste nicht

---

1) vgl. Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1910) 15.
2) ebenda, 11.
3) ebenda, 19; sowie auch: SR 7/1 (1906) 523.
4) SR 6/2 (1905) 383.
5) Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1910) 19.
6) ebenda, 23f.
7) über die Ausstattung siehe: ebenda, 20-25.
8) ebenda, 28.
9) SR 10/2 (1909) 282.
10) Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1910) 29.
11) MZWÖ 15 (1910) 27.
12) Über die Männerheime genauer: R. Maresch, Die Wiener Männerheime. In: MZWÖ 14 (1910) 10-13.

nur alle Vorteile des Geselligen Anschlusses und der häuslichen Fürsorge, die der Schlafgänger genießt, in erhöhtem Maße gewähren", sondern bewahrten ihn nach Maresch auch "vor allen Nachteilen des Schlafgängerwesens in unhygienischen und überfüllten Räumen. Die weitgehende Möglichkeit der Gesundheitspflege wirkt erziehlich, die Gelegenheit zu geistiger Beschäftigung erhöht das Bildungsniveau; die Behaglichkeit des Heimes hält ab von der Flucht in die Kneipe und den Gefahren des Alkoholismus" (1).

Die letzte Bauphase vor dem Krieg wurde 1911 mit dem Baubeginn der restlichen 6 Häuser des 'Lobmeyrhofes' gestartet (2). 1912 wurden die 99 neuen Wohnungen des 'Lobmeyrhofes', die hauptsächlich durch eine Zuwendung des Innenministeriums von 552.000 K gebaut wurden, der Benützung übergeben (3).

Insgesamt wies damit die 'Breitenseer-Kolonie', wie sie überall genannt wurde, 482 Wohnungen auf, von denen 32 aus Zimmer + Kochherd, 57 aus Kabinett + Küche, 308 aus Zimmer + Küche, 59 aus Zimmer + Küche + Kabinett und 26 aus 2 Zimmern + Küche bestanden (3).

Alle Bauphasen zusammengefaßt, kann man feststellen:
Von 1898 bis 1912 stellte die Stiftung 36 Wohnobjekte (16 Familienhäuser und 2 Ledigenheime im 'Stiftungshof', 16 Familienhäuser im 'Lobmeyrhof, 2 Männerheime) fertig und schaffte damit für rd. 4000 erwachsene Personen Wohnungen bzw. Unterkünfte (3).

1913 wurde der Plan zur Errichtung eines dritten Männerheimes, diesmal im 10. Bezirk, aufgehoben zugunsten eines Planes, der die Errichtung einer Wohnungsanlage von 400 Kleinwohnungen im Anschluß an das Männerheim im 20. Bezirk mit kombinierten Einrichtungen vorsah; bis 1915 hätten 225 Wohnungen fertiggestellt werden sollen (4). Aber noch für das Geschäftsjahr 1916 hieß es, daß die Stiftung bloß alle Vorbereitungen

---

1) R. Maresch, Die Wiener Männerheime. In: MZWÖ 14 (1910) 12f.
2) MZWÖ 21 (1911) 24.
3) MZWÖ 28 (1913) 21.
4) MZWÖ 34 (1914) 16.

zur Errichtung dieser neuen Anlage getroffen hatte (1).

Bis 1918 erfolgte also keine weitere Bautätigkeit der Stiftung.

Nach diesem Überblick über die Bauphasen nun kurze Hinweise zu den Hausordnungen.

3.3.3.3 Die Hausordnungen

Zuerst zu der Hausordnung in den Familienhäusern.
Gemäß den Bestimmungen des Stiftbriefes war den Parteien der Häuser "jede Weitervermiethung der Wohnung oder einzelner Bestandtheile derselben, somit auch das Halten von Aftermiethern oder Bettgehern, verboten" (2).
Als Kündigungsfrist galt eine vierzehntägige und zwar erfolgte die Kündigung auf gerichtlichem Wege (3).
Auch die 'Art' und die Höchstanzahl der Mieter war festgesetzt: "Die Wohnungen in den Stiftungshäusern werden an Lohnarbeiter, an gewerbliche oder Handlungs-Gehilfen oder an sonstige unbemittelte Personen vermiethet" (4); und von diesen "werden nur solche Miethparteien angenommen, deren Personenzahl zur Zeit der Einmiethung und voraussichtlich in nächster Zeit der Größe der zu miethenden Wohnung entspricht. Die Höchstzahl der Personen, welche für die Wohnung zulässig ist, wird in der Wohnung ersichtlich gemacht und werden einer erwachsenen Person zwei Kinder unter vollendetem 5. Lebensjahr gleichgerechnet" (4); jede Veränderung im Personenstande, also Geburten, Todesfälle, Aus- oder Einziehen von Familienmitgliedern und dergleichen mußte der Hausverwaltung unverzüglich mitgeteilt werden (3).
Für eine Zimmer + Küche - Wohnung (25 - 29 m^2) waren dabei höchstens 5 Personen vorgesehen, für eine Zimmer + Küche + Kabinett - Wohnung (34-39m^2) 7 Personen, für eine 2 Zimmer + Küche - Wohnung (41-45 m^2) 11 Personen, also Wohnraum pro Person mindestens 5 - 6 m^2 (5). Philippovich forderte 1894

---

1) MZWÖ 51/52 (1917) 28.
2) Hausordnung für die Familienhäuser. In: Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1900) 38.
3) ebenda, 40.
4) ebenda, 37.
5) vgl.: Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1900) 8 und 13.

gar nur ein Mindestmaß von 4 m^2/Person und zumindest 10 m^3 Luftraum/Person (1).

In der Hausordnung für die Ledigenheime im Stiftungshof hieß es unter anderem: "Die Wohnräume dürfen ausschließlich von ihren Bestandnehmern benützt werden; es ist daher letzteren unbedingt untersagt, jedweden Personen bei sich Unterkunft zu gewähren" (2). Als Kündigungsfrist galt "gegenseitig eine einwöchentliche" (3) und die Kündigung konnte "nur an einem Samstag, und zwar schriftlich erfolgen" (3).

Auf die Badeordnung, Bibliotheksordnung und Betriebsordnung in den Wäschereien der 'Breitenseer-Kolonie' soll hier nicht näher eingegangen werden (4).

Über die Hausordnung in den Männerheimen (5) soll hier nur gesagt werden, daß nur Arbeiter über 14 Jahre mit einem Jahreseinkommen von maximal 1500 K diese Unterkünfte in Anspruch nehmen konnten.

Als auf einen wichtigen Aspekt muß auch auf die Mietpreise in den Stiftungshäusern zu sprechen gekommen werden.

3.3.3.4 Die Mieten

Für die ersten 9 Häuser des 'Stiftungshofes' und seine 2 Ledigenheime betrugen die Mieten "pro Monat für Cabinet und Küche 7 fl. bis 7 fl. 50 kr., Zimmer und Küche 10 fl. bis 13 fl., Zimmer, Cabinet und Küche 15 fl. bis 16 fl.50 kr., zwei Zimmer und Küche 18 fl. 50 kr. bis 20 fl.50kr. In diesem Preise ist die Reinigung der Haus-, Leib- und Bettwäsche, die Benützung der Volksbibliothek, der Bäder, der Gartenanlagen inbegriffen. Das in Wien sonst übliche Hausreinigungsgeld wird nicht eingehoben. Die Preise der möblirten Wohnräume in den Ledigenheimen betragen für einen Raum mit einem Bett pro Woche 1 fl. 50 kr., mit zwei Betten 2 fl. 50 kr. und mit drei Betten 3 fl. und verstehen sich diese Preise inclusive Möblirung, Bedienung, Wäschereinigung, Benützung der Volks-

---

1) E. v. Philippovich, Wiener Wohnungsverhältnisse. In: Archiv 7(Berlin1894) 283.
2) Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1900) 42.
3) ebenda, 43.
4) vgl.: ebenda, 44-49.
5) über die Hausordnung im Männerheim im 20. Bezirk, siehe: SR 7/1 (1906) 20-26.

bibliothek und der Gartenanlagen. In den Wintermonaten werden für die Beheizung pro Woche und Wohnraum separat 25 kr. eingehoben." (1).
Also zusammengefaßt und umgerechnet auf Kronen:

137 Wohnungen:

12: 2 Zimmer + Küche .... 38-41 K/Monat
22: Zimmer + Kabinett + Küche ...... 30-32 K/Monat
95: Zimmer + Küche .... 21-26 K/Monat
4 : Kabinet + Küche .... 14-15 K/Monat
4 : Zimmer + Kochherd .... ?

Ledigenheime:

1 -Bettzimmer .... 3 K/Woche
2 -Bettzimmer .... 5 K/Woche
3 -Bettzimmer .... 6 K/Woche (2)

1910 wurden für die nunmehr 383 Wohnungen folgende Mietpreise angegeben:

383 Wohnungen:

24: Zimmer + Kochherd .... 14 K aufwärts/Monat
46: Kabinet + Küche .... 14,5 K aufwärts/Monat
251: Zimmer + Küche .... 19 K aufwärts/Monat
44: Zimmer + Kabinet + Küche .... 29 K aufwärts/Monat
18: 2 Zimmer + Küche .... 34,5 K aufwärts/Monat

Für das Männerheim im Stiftungshof:

1 -Bettzimmer .... 3,5 K/Woche
2 -Bettzimmer .... 5,5 K/Woche (3)

Als durchschnittlicher Jahresmietpreis pro m^2 wurden also 10 K eingehoben (3).
Dazu wurde vermerkt: "Die Stiftung hielt an dem Principe fest, die Wohnungspreise so zu berechnen, daß in ihnen nicht nur der Mietzins für die Wohnung sondern auch die Quoten für die Benützung der einzelnen

---

1) Die Bauten der Kaiser F . J. I,-Jubiläumsstiftung. In: ZÖIAV 51 (1899) 645.
2) Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1900) 8 und 13.
3) Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1910) 15f.

Wohlfahrts-Einrichtungen, für das Reinigen der Stiegenhäuser u. s. w. inbegriffen sind" (1).
Weiters wurde festgehalten: "Trotzdem sind die Wohnungspreise in den Stiftungshäusern zumeist 8 -10 % billiger als die Mietzinse der Wohnungen in der Umgebung der Kolonie. Die Beschaffenheit der Wohnungen selbst ist aber eine weitaus bessere" (2).
Der Architekt des Stiftungshofes L. Simony schrieb 1902 dazu: "Die Miethzinse in den Stiftungshäusern sind zwar nur unwesentlich niedriger als die in der Umgebung üblichen; stellt man jedoch die Benützung der Wohlfahrtseinrichtungen in Rechnung, ferner z. B. die unentgeltliche Sammelheizung der Zimmer für Ledige, so ergibt sich, dass die Zinse um etwa 20 % niedriger sind als in der Nachbarschaft" (3).

Daß die Wohnungen de facto also nicht viel billiger waren als andere Arbeiterwohnungen und zugleich ein Aftermiet- und Bettgeherverbot bestand, bewirkte dann, wie später zu sehen sein wird, eine anfängliche sich schleppende Besiedlung dieser Stiftungshäuser.

Bei den 6 1911/12 errichteten Häusern zur Fertigstellung des Lobmeyrhofes mußten dann die Mietpreise bedeutend hinaufgesetzt werden, da die Baukosten inzwischen um rund 40 % gegenüber den Baukosten der ersten, zweiten und dritten Bauphase gestiegen waren (4).
Die Mieten betrugen:

Zimmer + Kochherd .... 21 K/Monat
Kabinett + Küche .... 23 - 25 K/Monat
Zimmer + Küche .... 26 - 38 K/Monat
Zimmer + Kabinett + Küche .... 47 - 50 K/Monat
2 Zimmer + Küche .... 60 K/Monat (4)

Für das Männerheim im 20. Bezirk wurden anfänglich pro Nacht 0,6 K und für 2 Nächte 1 K verlangt (5), im Monat also ca. 15 - 18 K für ein Bett. Später wurden dann Wochenkarten eingeführt, wo die Nacht ca. 0,35 K im

---

1) Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1910) 14.
2) ebenda, 15.
3) L. Simony, Wolkswohnungen in Breitensee und der Gesetzentwurf über gesunde und billige Arbeiterwohnungen. In: ZÖIAV 54 (1902) 393.
4) MZWÖ 28 (1913) 21.
5) SR 6/2 (1905) 383.

20. Bezirk und 0,40 K im 17. Bezirk kostete (1), im Monat also 10 - 12 K.

3.3.3.5 Die Mieter

Nun zum wichtigsten Teil des Berichtes über die Tätigkeit der 'Jubiläumsstiftung': zur Betrachtung der sozialen Relevanz ihrer Reformtätigkeit.
Die Stiftung wollte ja Wohnungen für "Lohnarbeiter, gewerbliche oder Handlungsgehilfen oder sonstige Personen mit kärglichem Einkommen" (2) schaffen und sie wollte demonstrieren, daß sich das zwar ohne Wucher, aber doch mit Gewinn, also gemeinnützig, realisieren ließe, und zwar in der "gegenwärtigen Wirthschaftsverfassung" (3).
Wie entwickelte sich die Vermietung, welcher sozialen Schicht gehörten die Mieter an, warum mußten die "Männerheime", wo die 'Wohnung' auf das 'Bett' reduziert war, gebaut werden? Auf diese Fragen soll jetzt eingegangen werden.
Vorausgeschickt werden soll, daß M. Steiner 1900 wieder, wie schon 1884, dafür plädierte, die Wohnreform auf "jene breiten Bevölkerungsschichten" zu zentrieren, "welche zwischen der eigentlichen Arbeiterschaft und den Wohlhabenden mitten inne liegen", also "Handelsgehilfen, Amts- und Geschäftsdiener, kleine Beamte, kleine Handwerksmeister und Geschäftsleute" (4) und zwar dies einerseits aus politisch-taktischen Gründen (4) und andererseits auch aus Rentabilitätsgründen bei gemeinnützig zu schaffenden Arbeiterwohnhäusern. Bezugnehmend auf die 'Jubiläumsstiftung' und ihren 'Stiftungshof' meinte er nämlich, daß "von vornherein solche Miether auszuschliessen (sind), welche den erforderlichen Miethpreis nur mit Anstrengung bezahlen könnten. In der Regel sind nur solche Miether zuzulassen, welche mindestens fünfmal so viel erwerben, als der Miethzins beträgt, wobei auch die Stetigkeit des Erwerbes zu berücksichtigen ist" (5).

Nun, welche Mieter wohnten dann tatsächlich in den Stiftungshäusern? Bezugnehmend auf die ersten 9 Häuser des 'Stiftungshofes' wurden

---

1) R. Maresch, Die Wiener Männerheime. In: MZWO 14 (1900) 13.
2) H. Rauchberg, Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1897) 28.
3) ebenda, 23.
4) M. Steiner, Wohlfahrts-Einrichtungen für Volkswohnungen. In: Österreichs Wohlfahrtseinrichtungen 1848 - 98 (Wien 1900) Bd. 4, 418.
5) ebenda, 420.

folgende Informationen veröffentlicht: "Während die kleineren Wohnungen sofort ihre Abnehmer fanden, bedurfte es bei den größeren Wohnungen eines längeren Zeitraumes, ehe ihre größte Anzahl vergeben war" (1).

Von den 137 Wohnungen waren im Mai 1900 bloß 122 Wohnungen belegt mit insgesamt 495 Personen, von denen 268 Kinder, zumeist unter 14 Jahren, waren. (1)

Zur sozialen Schichtung dieser ersten Mieter hieß es: "Berufsgattungen finden sich 92 vertreten; gewerbliche Hilfsarbeiter (Schlosser, Maurer, Tischler, Taschner, Drechsler und Bäckergehilfen) und Kanzlisten sind vorherrschend. Das Monatseinkommen schwankt von fl. 20.- bis fl. 80.- (K 40.- bis K 160.-) und wurde als Durchschnittseinkommen pro Monat der Betrag von fl. 49,50 (K 99.-) ermittelt" (1), also rund 1200 K im Jahr.

Die Mieter gehörten also mehr oder weniger genau der Schicht an, die Steiner angegeben hatte. Die Mitglieder der "eigentlichen Arbeiterschaft", die Industriearbeiter, "Lohnarbeiter", die die Stiftung auch ansprechen wollte, konnten sich die Wohnungen in den Stiftungshäusern nicht leisten. Darauf bezugnehmend hieß es 1910: "Die Besiedlung der Häuser ging langsamer vor sich als erwartet. Das findet jedoch seine einfache Erklärung in dem Umstande, daß in den Familienhäusern der Stiftung die Ueberfüllung der Wohnungen nicht zugelassen wird und insbesondere das Verbot des Haltens von Aftermietern und Bettgehern besteht, dessen Beachtung streng beaufsichtigt wird" (2).

Also: auf Grund des "Aftermietverbots" konnten, trotz des Umstandes, daß die Mieten im Vergleich ca. 10 % billiger waren, diese wenigen Wohnungen vorerst, trotz der drückenden Wohnungsnot in Wien, nur schleppend vermietet werden und auch dann nur waren "gewerbliche oder Handlungsgehilfen oder sonstige Personen mit kärglichem Einkommen", wie Unterbeamte etc., aber nicht "Lohnarbeiter", 'leistungsfähig' genug, diese Wohnungen zu mieten.

---

1) Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1900) 16.
2) Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1910) 15.

Ende 1909 waren von den 383 Wohnungen 380 vermietet und sie wurden von ca. 1650 Personen, darunter mehr als 570 Kinder bis 14 Jahre, bewohnt; in den Ledigenheimen wohnten fast 100 Mieter. (1)
Aufgeschlüsselt nach Berufsgattungen ergab sich da folgendes Bild:
Im 'Stiftungshof' und im 'Lobmeyrhof' wohnten: 256 Gewerbliche Arbeiter (Gehilfen), 55 Hilfsarbeiter und -Arbeiterinnen, 9 Handlungsgehilfen, 39 Geschäfts- und Lohndiener, Kutscher, 31 Diurnisten, Privat- und Hilfsbeamte, 22 Versorgungsgenüßler und 18 Verschiedene (Krankenpfleger und -pflegerinnen, Musiker, Zeichner, Verkehrsbedienstete etc.) (1)
Die Vertreter der "eigentlichen Arbeiterschaft", wie sich Steiner ausdrückte, waren weiterhin ganz verschwindend in der Minderheit.
Sie konnten sich diese Wohnungen nicht leisten: sie konnten sich nur Wohnungen leisten, deren Mietzins sie sich mit anderen teilen konnten, durch Aufnahme von Aftermietern oder Bettgehern oder indem sie selbst als Aftermieter oder Bettgeher in einer 'fremden' Wohnung lebten.
Um diesem Problem "gemeinnützig" und in der "gegenwärtigen wirthschaftsverfassung" zu Leibe zu rücken, baute die 'Jubiläumsstiftung' speziell für diese 'Klasse' die "Männerheime" im 20. und dann auch im 17. Bezirk, die von Anfang an fast immer total ausgelastet waren.
Die meisten der diese Männerheime in Anspruch nehmenden Personen hatten ein Jahreseinkommen von unter 1000 K (2) bzw. später unter 1200 K (3).
Sie gehörten zumeist ebenso der Schicht der gewerblichen Hilfsarbeiter und Handlungsgehilfen an (2); in weiterer Folge nahmen die "gewerblichen Arbeiter" ab und die "Hilfs- und Lohnarbeiter" zu (45 % zu 25 %) (3).
Genaue Aufschlüsselungen gibt es jedoch keine.
Die hohe Zahl der "gewerblichen Arbeiter" in den Männerheimen zeigt, daß sich nur besser- und auch dauerbezahlte Gewerbler, wie Maschinisten, Schlosser, sonstige Metallarbeiter, Tischler etc. (4) in den Stiftungs-

---

1) Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1910) 18.
2) SR 7/1 (1906) 523 sowie SR 8/2 (1907) 45.
3) SR 9/1 (1908) 511 sowie SR 10/2 (1909) 281. vgl. dazu auch: MZWO 15 (1910) 27.
4) SR 10/2 (1909) 281.

häusern behaupten konnten.

3.3.3.6 Die durchschnittliche Mietdauer

Auch die durchschnittliche Wohndauer muß hier als Indiz angesehen werden, wie 'leistungsfähig' die nun als Mieter angeführten Personen wirklich waren.

Bis 1903 war die durchschnittliche Wohndauer im 'Stiftungshof' 15 Monate und im 'Lobmeyrhof' 11 3/4 Monate (1); bis 1904 erhöhten sich diese Zahlen auf 16 1/2 und 15 1/2 Monate (2); bis 1908 erhöhte sich die durchschnittliche Wohndauer für beide auf 22 1/2 Monate (3).

3.3.3.7 Die Besiedlungsentwicklung

Nun soll eine tabellarische Übersicht über die Besiedlungsentwicklung der Stiftungshäuser und auch der Männerheime diese Ausführungen ergänzen.

Zuerst zur Besiedlungsentwicklung der 'Familienhäuser' in Breitensee. Sie wurde rekonstruiert vor allem nach den jährlichen Geschäftsberichten der Stiftung, die teilweise erhalten sind in Berichten der Socialen Rundschau sowie ab 1907 in den Mitteilungen der Zentralstelle für Wohnungsreform.

Demnach also:

	1899/1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	190[illegible]
Zahl der Wohnungen	137	397	392	389	383	383	383	383	38[illegible]
Zahl der vermieteten Wohnungen	112	209	313	338	345	?	?	?	38[illegible]
Zahl der Mieter	495	908	1318	1527	1612	1615	1609	1618	172[illegible]
davon Kinder	268	?	625	760	719	712	693	655	69[illegible]
	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)

1) SR 5/1 (1904) 574.
2) SR 6/2 (1905) 384.
3) SR 10/2 (1909) 281.
4) Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1900) 16.
5) SR 3/1 (1902) 570.
6) SR 4/1 (1903) 724.
7) SR 5/1 (1904) 574f.
8) SR 6/2 (1905) 384.
9) SR 7/1 (1906) 524.
10) SR 8/2 (1907) 46.
11) SR 9/1 (1908) 511.
12) SR 10/2 (1909) 281.

	1909	1910	1911	1912	1913	1915	1916	....
Zahl der Wohnungen	383	382	482	482	482	482	482	....
Zahl der vermieteten Wohnungen	380	382	382	?	?	?	?	
Zahl der Mieter	1738	?	1752	2133	2116	?	2022	
davon Kinder	678	?	864	755	704	?	517	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	

Für die Männerheime ergibt sich folgendes Bild:

	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1913	1915
Männerheim im 20. Bez. (Belegschaft in %)	35,7%	51,33%	80,6%	92,4%	97,7%	?	?	als Militärspital adaptiert
Männerheim im 17. Bez. (Belegschaft in %)						?	?	63 %
beide Männerheime zusammen (Belegschaft in %)						?	95%	
	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)		(13)	(14)

Als Zusatzinformation: die durchschnittliche Wohndauer der einzelnen Gäste in den Männerheimen betrug 1906: 27,6 Tage (15), 1907: 34,6 Tage (15), 1908: 34,4 Tage (16), 1909: 37,2 Tage (16) und erhöhte sich bis

---

1) Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1910) 18.
2) MZWÖ 19 (1911) 22.
3) MZWÖ 24 (1912) 15.
4) MZWÖ 28 (1913) 21.
5) MZWÖ 34 (1914) 16.
6) MZWÖ 45/46 (1916).
7) MZWÖ 51/52 (1917) 28.
8) SR 7/1 (1906) 523.
9) SR 8/2 (1907) 45.
10) SR 9/1 (1908) 511.
11) SR 10/2 (1909) 281.
12) MZWÖ 15 (1910) 26.
13) MZWÖ 34 (1914) 15.
14) MZWÖ 45/46 (1916) 30.
15) MZWÖ 5 (1908) 19.
16) MZWÖ 15 (1910) 26.

1911 (alle Zahlen natürlich für das Männerheim im 20. Bez.) auf fast 50 Tage (1); die Wohndauer erreichte 1912 im Hernalser-Heim fast 68 Tage und im Brigittenauer-Heim 52 Tage (2), was den Höhepunkt bedeutete, denn 1913 sank diese Wohndauer auf 48 bzw. 38 Tage (3). Während des Krieges verloren die Männerheime ihr Publikum: das Brigittenauer Heim wurde als Militärspital adaptiert, das Hernalser Heim klagte über mühselige Betriebsjahre (4).

Nach diesen auf Grund spärlichen Quellenmaterials etwas lückenhaften statistischen Berichten über die Siedlungsentwicklung in den Wohnobjekten noch zu einem weiteren wichtigen Punkt der Besprechung: der Rentabilität der Stiftungshäuser.

3.3.3.8 Die Rentabilität der Stiftungshäuser

Wir erinnern uns an die zwei Grundsätze der Stiftung bei der Finanzierungsfrage: einerseits: "die guten Wohnungen in den Stiftungshäusern dürfen nicht theurer, sie sollen sogar womöglich noch billiger sein als minder gute Wohnungen in der Umgebung" (5); andererseits wollte die Stiftung keine Wohltätigkeitsanstalt sein, sondern "dem Capital" vordemonstrieren, "eine wie gute Anlage Arbeiterwohnhäuser sind" (6) und man war deswegen der Ansicht, "dass eine 4 percentige Verzinsung der Gesammtinvestitionen anzustreben sei" (7): diese 4%-Klausel hatte man mit "gemeinnützig" definiert (7).

Wie schon weiter oben berichtet, waren die Mieten in den Stiftungshäusern rund 10 % billiger als vergleichbare Wohnungen. In diesen Mieten waren noch Verwaltungs- und Benützungsgebühren für die verschiedenen Gemeinschaftseinrichtungen miteingeschlossen.

Welche Verzinsung ergab sich da für das in diese Wohnungen investierte Kapital, wobei auch die anfänglich sich schleppende Besiedlung zu berück-

---

1) MZWÖ 24 (1912) 14.
2) MZWÖ 28 (1913) 21 und MZWÖ 34 (1914) 15.
3) MZWÖ 34 (1914) 15.
4) MZWÖ 51/52 (1917) 28.
5) H. Rauchberg, Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1897) 20f.
6) ebenda, 17.
7) ebenda, 23.

sichtigen ist: (Rentabilität in %)

	1901	1907	1908	1909	1912	1913
'Stiftungshof'	3% (1)	3% (3)	3,2% (3)			
'Lobmeyrhof'		2,43%(3)	3,08%(3)			
zusammen	3% (1)		3,2% (6)	3,5%(6)		
Männerheim im 20. Bez.		4,11%(2)		4,64%(4)		4,10%(5)
Männerheim im 17. Bez.						3,95%(5)
Zusammen					4,25%(5)	
Zusammen	3% (1)			3,74%(7)		

Für die Jahre nach 1913 finden sich keine Angaben mehr; die Klagen über mühselige Betriebsjahre und erhöhte Mietzinsausfälle (8) lassen aber ein Sinken der Rentabilität ahnen.

Nach dieser umfassenden Schilderung der 'Jubiläumsstiftung' soll noch eine abschließende Einschätzung ihrer Bedeutung für die weitere Entwicklung der gemeinnützigen Baubewegung in Österreich und vor allem in Wien gegeben werden.

3.3.4 Zur Bedeutung der Tätigkeit der Stiftung

Die erfolgreiche Tätigkeit der Stiftung hatte Modellwirkung für alle folgenden gemeinnützigen Bauvereine, die sich nicht zuletzt wegen der Tätigkeit der Stiftung konstituierten, gehabt: im wesentlichen übernahmen diese Vereine und Gesellschaften das Programm der Stiftung: einerseits die 4%-Gemeinnützigekeitsklausel und andererseits die Stockwerksbauform als die einzige erschwingliche Wohnform für den deklassierten Gewerbe-

---

1) SR 3/1 (1902) 571.
2) SR 9/1 (1908) 511.
3) SR 10/2 (1909) 281.
4) MZWÖ 15 (1910) 27.
5) MZWÖ 34 (1914) 16.
6) MZWÖ 15 (1910) 26.
7) Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1910) 30.
8) MZWÖ 51/52 (1917) 28.

stand und natürlich auch für die Industriearbeiterschaft; erst auf Grund genauer Rentabilitätsberechnungen, wofür wieder die Tätigkeit der Stiftung Pate stand, wurde gebaut: die Wohnungen wurden relativ realistisch für den deklassierten Gewerbestand und daneben auch für die wachsende Industriearbeiterschaft geplant und gebaut.

Längerfristig gesehen lag die Bedeutung der Stiftung und auch der modellhaften gemeinnützigen Baugesellschaften darin, daß deren Tätigkeit 1907 zu einer zentralen Organisationsstelle für wohnreformerische Belange, zur 'Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich', führte, an deren Gründung maßgebliche Personen des Stiftungs-Kuratoriums und der verschiedenen gemeinnützigen Gesellschaften Anteil hatten und von der alle weiteren Impulse zugunsten wichtiger staatlicher Eingriffe in das Wohnungswesen ausgingen und nicht zuletzt dadurch die gemeinnützige und genossenschaftliche Bautätigkeit in Wien eine gewisse Bedeutung erlangen konnte. Doch darüber erst weiter unten.

Zunächst sollen die verschiedenen gemeinnützigen Baugesellschaften, die sich unter dem Einfluß der Stiftung bis ca. 1907 in Wien konstituierten und bauten, besprochen werden.

3.4 Die gemeinnützigen Baugesellschaften bis ca. 1907

3.4.1 Der gemeinnützige Wohnbau der Arbeiter-Unfallversicherungs-Anstalt für Niederösterreich

Zwei Jahre nach der Gründung der 'Jubiläumsstiftung', am 15. Juli 1898, beschloß die Arbeiter-Unfallversicherungsanstalt für Niederösterreich, Gelder für Arbeiterwohnhäuser, die nach den Prinzipien der Stiftung gebaut werden sollten, zur Verfügung zu stellen (1).
Und zwar war beabsichtigt, gemeinnützige Bauvereine oder Genossenschaften zu finanzieren.

---

1) SR 2/1 (1901) 178.

Im Frühjahr 1900 begann jedoch die Anstalt selbst mit dem Bau von 6 dreistöckigen Häusern mit 'Arbeiterwohnungen' in Floridsdorf, die im Herbst 1900 bereits fertiggestellt waren, am 1. Dezember 1900 zur Bewohnung freigegeben wurden (1) und am 1. Oktober 1901 vermietet waren (2).

Im Jahresbericht für das Geschäftsjahr 1901 wurde dazu festgestellt, "dass die Unfallversicherungsanstalten sich nicht veranlasst gesehen hätten, selbst Arbeiterhäuser zu bauen, wenn gemeinnützige Baugenossenschaften vorhanden gewesen wären, welche unter finanzieller Mitwirkungen der genannten Anstalten Arbeiterwohnhäuser errichtet hätten und in der Lage gewesen wären, den Anstalten eine Verzinsung von annähernd 4 % .... zu sichern" (3).

Die 6 Häuser in 'Wohnhofart' waren: 5 Familienwohnhäuser mit insgesamt 77 Wohnungen - jede Wohnung mit eigenem Closet und so angelegt, daß jeder Raum direkt belichtet und belüftet war, also nach den Richtlinien der Stiftung - (4 bestanden aus Zimmer + Kabinett + Küche, 59 aus Zimmer + Küche, 14 aus Kabinett + Küche) und drei Kaufläden; sowie 1 Haus als Ledigenheim mit 21 Zimmern.

Die Mieten für die Wohnungen wurden so berechnet, daß sie eine 4%ige Verzinsung des investierten Kapitals erbrachten. Laut Bericht der Socialen Rundschau waren "hiebei ... die Mietzinse relativ, d. i. nach der Einheit der bewohnten Fläche, und ebenso absolut billiger als die Zinse sonstiger qualitativ in Vergleich zu ziehender Wohnungen in Floridsdorf" (2).

Die Mieten für Zimmer + Kabinett + Küche betrugen 30 - 32,5 K pro Monat, die für Zimmer + Küche - Wohnungen 22 - 23,5 K/Monat und die für Kabinett + Küche-Wohnungen 15,5 - 16,7 K/Monat (4). Im Ledigenheim zahlte man pro Woche für ein Einbettzimmer 3 K und für ein Zweibettzimmer 2,5 K (4).

Wie in den Stiftungshäusern bestand auch in diesen Häusern generelles Aftermiet- und Bettgeherverbot (4).

Als Mieter projektiert waren 1900: "Lohnarbeiter und Angestellte

---

1) SR 2/1 (1901) 178.
2) SR 3/2 (1902) 602.
3) SR 3/2 (1902) 603.
4) SR 2/1 (1901) 179.

versicherungspflichtiger Unternehmungen; den Vorzug aber haben Unfallsrentner der obengenannten Anstalt" (1).
Nachdem 1903 3 weitere Häuser mit insgesamt 40 Familienwohnungen dazugebaut worden waren (2), also die Anlage in Floridsdorf 9 Häuser aufwies, deren "Abvermietung ... keinerlei Schwierigkeiten" (3) bereitete, wohnten 371 Personen, davon 182 Erwachsene in diesen Wohnungen der Versicherungsanstalt. Im Geschäftsbericht für das Jahr 1903 wurden die Mieter nach ihren Berufen gegliedert angegeben. Es hieß da: "Nach der Art der Beschäftigung gab es Wohnparteien: a) in den Familienwohnhäusern: 7 Beamte, 3 Kondukteure, 8 sonstige Bahnbedienstete, 2 Heizer, 5 Monteure, 14 Schlosser, 3 Schmiede, 7 Dreher, 5 Tischler, 2 Binder, 1 Viehsensal, 1 Müller, 1 Schuhmacher, 1 Bäcker, 9 Hilfsarbeiter, zusammen 69 Parteien; b) im Ledigenheim: je 1 Beamter, Privater, Dreher, Müller und Tischler, dann 3 Schlosser und 5 Hilfsarbeiter" (3).
Was zeigt diese Aufstellung? Erstens, daß nur 69 Familienwohnungen von 77 (bzw. ab 1903 117) Wohnungen tatsächlich vermietet waren, d. h. eine Leerstehung von über 10 % (bzw. ca. 40 %) bestand.
Zweitens erkennt man bei der sozialen Zusammensetzung der Mieter ähnliche Strukturen wie bei den Stiftungshäusern; eher noch etwas 'weiter oben' in der sozialen Hierarchie befanden sich die Mieter der Floridsdorfer Anlage.
Demgemäß erbrachten die Häuser der Versicherungsanstalt auch im Jahre 1903 eine reine Verzinsung des Anlagekapitals mit 3,74 %, also eine Verzinsung, die die Wohnhofanlagen der Stiftung auch bei Totalauslastung nie erreichten.
Bis 1906 wurde die gesamte Anlage auf 13 Häuser ausgeweitet, enthielt in 12 Häusern 201 Wohnungen, 3 Verkaufsläden, 1 Ordination, 1 Bibliothek und in 1 Haus als Ledigenheim für Männer mit 20 Zimmerwohnungen (4).
Die 201 Wohnungen teilten sich wie folgt auf: 8 bestanden aus 2 Zimmern + Küche, 16 aus Zimmer + Kabinett + Küche, 138 aus Zimmer + Küche, 38 aus Kabi

---

1) SR 2/1 (1901) 179.
2) SR 3/2 (1902) 603 sowie SR 5/2 (1904) 1067.
3) SR 5/2 (1904) 1067.
4) SR 8/2 (1907) 302.

nett + Küche und 1 aus sonstigen Bestandteilen (1), wobei die Dimensionen der Räume ca. betrugen: Zimmer: 22 m^2, Kabinett: 11 m^2, Küche: 10 m^2 (1). Die Mieten betrugen 1906 im Jahr 7,45 - 8 K pro m^2 (1); die Anlage verzinste sich im selben Jahr mit 4,09 % (1)!
Zu diesem Zeitpunkt wohnten bereits 920 Personen in diesen Häusern der Unfallversicherungsanstalt für NÖ (2).

Mit dieser Tätigkeit bis 1906 erschöpfte sich das direkte Eingreifen dieser Anstalt in das gemeinnützige Bauwesen in Wien.
Parallel dazu und auch später noch leistete sie jedoch verschiedenen gemeinnützigen Baugesellschaften und Baugenossenschaften massive Kredithilfen, worüber später noch gesprochen werden wird.
Im wesentlichen kam ihre Bautätigkeit der unteren Mittelschicht zugute und die Erfahrungen der 'Jubiläumsstiftung' wurden damit bestätigt.
Auch gemeinnützige Bauunternehmungen konnten das Wohnproblem für die breiten Unterschichtsmassen nicht lösen.

3.4.2 Der gemeinnützige Wohnbau der k. k. österreichischen Staatsbahnen

Einen ähnlichen Versuch wie die Arbeiterunfallversicherungsanstalt unternahmen die k. k. österreichischen Staatsbahnen.
Sie beschlossen um 1899, zur Durchführung einer Wohlfürsorgetätigkeit teilweise die Mittel der bei den k. k. österreichischen Staatsbahnen bestehenden Invaliden- und Altersversorgungfonds, die für Beamte und Unterbeamte obligatorisch waren und Ruhebezüge, Witwen- und Waisenpensionen, Erziehungsbeiträge und Abfertigungen boten, und daneben auch die Mittel der übrigen Fürsorgefonds der Staatsbahnen, die auch für Diener, Diurnisten und Arbeiter und deren Angehörige Provisionen, Erziehungsbeiträge und Abfertigungen lieferten, bereitzustellen. (3).
Dabei wurden dreierlei verschiedene Verwendungsarten beschlossen:

---

1) SR 8/2 (1907) 302.
2) MZWÖ 2 (1907) 14.
3) SR 1/2 (1900) 94 sowie SR 11/2 (1910) 435.

die Fonds bauen auf eigene Berechnung und behalten die Wohnungen in eigener Verwaltung; sie bauen auf eigene Rechnung, vermieten aber die Wohnungen an 'Baugenossenschaften' "mit der Anwartschaft,das Eigentumsrecht an den Gebäuden nach Refundierung des Anlagekapitals zu erwerben" (1); oder die Fonds "stellen den Baugenossenschaften Darlehen zum Zwecke der Errichtung von Bedienstetenwohngebäuden zur Verfügung" (1).

Weiters wurden genaue Richtlinien über den notwendigen Standard der mit diesen Mitteln erbauten Wohnungen ausgearbeitet (2): wo die Bodenpreise eine Rolle spielten, also in der Stadt, durften nur Zinshäuser, sonst konnten Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden; die Zinshäuser durften maximal 4 Geschoße und pro Geschoß 4 Wohnungen aufweisen, die Maximalverbauung des Grundes wurde mit 50 % limitiert; die Restfläche mußte mit Garten- und Kinderspielplatzanlagen ausgestaltet werden; sämtliche Räume der Wohnungen, die WC, Keller, Speisekasten, Dachbodenraum aufweisen mußten, mußten direkte Licht- und Luftzufuhr von der Straße oder einem großen Innenhof her haben; weiters sollten womöglich Gemeinschaftseinrichtungen wie Bäder, Bibliotheken, Kindergärten, Waschküchen etc. in eine Wohnanlage miteingeplant werden.

Diese Richtlinien entsprechen ganz genau den Richtlinien der 'Jubiläumsstiftung'.

Es wurden auch drei Wohnungstypen erarbeitet: für Beamte (ca. 80 m^2-Wohnungen), für Unterbeamte (ca. 45 m^2-Wohnungen) und für Diener und Arbeiter (ca. 35 m^2-Wohnungen) (3).

Die Mieten mußten so berechnet werden, daß sie eine 4%ige, und nur in Ausnahmefällen eine 3%ige Verzinsung des investierten Kapitals liefern; sie sollten dabei aber nicht höher sein als 6 - 8 K pro m^2 im Jahr (2).

Letzteres galt vor allem für den Fall, daß die Fonds selbst Wohnungen bauten und diese auch verwalteten oder einer Genossenschaft zur Verwaltung übergaben. Für diesen Fall hatte die Genossenschaft dafür zu sorgen, daß der abgelieferte Mietzins einer 4%igen Verzinsung des

---

1) SR 11/2 (1910) 435.
2) SR 11/2 (1910) 436f.
3) SR 11/2 (1910) 437.

Anlagekapitals entsprach und zugleich während der Bestanddauer des Vertrages von 50 Jahren das Anlagekapital amortisiert war (1), wobei diese Wohnungen nur an Staatsbahnbedienstete, voran die Genossenschaftler selbst, vermietet werden durften (2).
Eine sehr wesentliche Bestimmung war jedoch die, direkt Darlehen an Genossenschaften zu liefern; dies sollte aber nur dann erfolgen, wenn: der Zweck der Baugenossenschaft die Beschaffung billiger und, gemäß den oben ausgeführten Richtlinien, gesunder Wohnungen für Genossenschaftler war (2); der Kreis der Mitgliederschaft im wesentlichen auf das im aktiven Dienst der k. k. österreichischen Staatsbahnen stehende Personal beschränkt war (2); 2/3 der Wohnungen den im aktiven Dienst stehenden Genossenschaftlern vorbehalten blieben (2); der Geschäftsanteil eines Mitglieds mindestens 200 K betrug (2); die Genossenschaftsstatuten die Bestimmung enthielten, daß eine höhere als 4%ige Dividende nicht zur Verteilung gelangen durfte (3). Weitere Bestimmungen betrafen u. a. das Recht der Einsichtnahme in die Geschäftsgebahrung und Bauführung der Genossenschaft, der Kredit von der Eisenbahnverwaltung gewährt worden war (4).
Über den abschließenden Vergabemodus hieß es wörtlich: "Das Darlehenskapital samt Nebengebühren ist pupillarmäßig und simultan auf den Realbesitz der Genossenschaft primo loco sicherzustellen" und gelangt nur "nach Maßgabe des Baufortschritts zur Auszahlung" (4).
Über den Rückzahlungsmodus hieß es: "Das Darlehen ist pro rata temporis et quanti mit 4 % zu verzinsen und durch jährliche Annuitäten im Betrag von 1 % der Darlehenssumme zu tilgen" (4).
Zusammenfassend: Die Staatsbahnen wollten Genossenschaften von Staatsbahnbediensteten ein günstiges, nämlich 4%ig verzinstes pupillarsicheres Darlehen (5) gewähren, falls diese gemeinnützig wirken wollten.

---

1) SR 11/2 (1910) 437f.
2) SR 11/2 (1910) 438.
3) SR 11/2 (1910) 438f.
4) SR 11/2 (1910) 439.
5) Die normalen Kreditzinsen für pupillarsichere Darlehen, also für erste Sätze betrugen damals meist 4 1/2 - 4 3/4 %. (Vgl. dazu: P. Feldbauer, Stadtwachstum und Wohnungsnot (Wien 1977) 266.)

Was geschah nun auf Grund dieses umfassend formulierten Programms zur Förderung und Realisierung von gemeinnütziger Bautätigkeit?
Laut eines zusammenfassenden Berichtes in der Socialen Rundschau, ohne detaillierteren Angaben allerdings, wurden bis 1910 von den Invaliden- und Altersversorgungsfonds der k. k. Staatsbahnen für die Beamten dieser Bahnen in verschiedenen Bezirken Wiens 38 Häuser mit insgesamt 576 Wohnungen gebaut, für ca. 3.140.000 K, die auch von diesen Fonds verwaltet wurden (1).
Hinzu kamen noch 9 Häuser im 19. Bezirk mit 148 Wohnungen um rund 700.000 K, die zwar von diesen Fonds erbaut wurden, jedoch dem 'Ersten Spar- und Bauverein von Bediensteten der k. k.-österreichischen Staatsbahnen' zur Verwaltung übergeben wurden (2).
Also ein relativ umfangreiches Bauprogramm, das realisiert wurde, wenn auch nur für Staatsbahnbedienstete, quasi: gemeinnützige Bautätigkeit mit Ausfallshaftungsgarantie.

3.4.2.1 Der Erste Spar- und Bauverein von Bediensteten der k. k.-österreichischen Staatsbahnen

Dieser Verein hatte sich schon 1899 auf Grund des oben ausgeführten Unterstützungsprogrammes der Staatsbahnen als Genossenschaft "zu dem Zwecke gebildet, durch Errichtung eigener Häuser kleine, jedoch den hygienischen Ansprüchen entsprechende und billige Wohnungen für Unterbeamte, Diener und Arbeiter der genannten Bahnen herzustellen. Außer Badeeinrichtungen und Gartenanlagen sollen den Bewohnern dieser Häuser auch eine Lesehalle und eine Kleinkinderbewahranstalt ohne besonderes Entgelt zur Verfügung stehen (3). Näher hin wollte die Genossenschaft Häuser bauen, erwerben, verkaufen und/oder an die Genossenschaftler vermieten bzw. in das Eigentum der Mitglieder übertragen (4).
1901 wies die Genossenschaft bereits 623 Mitglieder auf, deren Geschäftsanteil je 100 K betrug (4). Der Hausbestand betrug 7 Häuser mit insgesamt 106 Wohnungen und 540 Bewohnern (5).

---

1) SR 11/2 (1910) 528f.
2) SR 11/2 (1910) 435.
3) SR 1/1 (1900) 459.
4) SR 3/1 (1902) 568.
5) SR 3/1 (1902) 569.

In diesen Wohnungen bestand das Aftermietverbot und auch Bettgeherverbot und die Jahres-Mieten betrugen ca. 8 K/m^2 (1).
Über die Rentabilität der Häusar hieß es: "Das investierte Kapital verzinst sich gegenwärtig mit 5 1/2 %" (1).
Dieses günstige Ergebnis war deswegen möglich gewesen, weil der Verein 3 von den 7 Häusern auf Rechnung der "Krankencasse für das Personal der österreichischen Staatsbahnen" herstellte und "ab 1. November 1901 auf die Dauer von 75 Jahren gegen eine Miete in Bestand" nahm, "die eine reine 4 1/3 procentige Verzinsung des gesammten investierten Capitals zu betragen hat. Überdies wurde vereinbart, dass das investierte Capital durch Zahlung eines jährlichen Betrages in 75 Jahren zu amortisieren sei" (1).
Über die Finanzierung der anderen Objekte ist nichts bekannt.
Auch über die weitere Tätigkeit der Genossenschaft konnte nichts weiteres in Erfahrung gebracht werden, als daß die Genossenschaft 1914 ihren Firmennamen in 'Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft in Wien XIII, r. G. m. b. H.' änderte (2).
Soweit bekannt, war dieser Bauverein die erste Bau-Genossenschaft, die von Mitgliedern der 'Unterschichten' gebildet worden war.

3.4.2.2 Die Baugenossenschaft von Beamten der k. k. Staatseisenbahnverwaltung

Durch das Beispiel des gerade besprochenen Bauvereines angeregt, bildete sich 1905 ein Komitee von Beamten der k. k. österreichischen Staatseisenbahnen, das diese Genossenschaft gründen wollte, also eine Genossenschaft, die sich aus der oberen sozialen Hälfte der Eisenbahnbediensteten - Hierarchie rekrutieren sollte.
Die Statuten wurden am 22. Oktober 1905 genehmigt und als vorläufiger Plan wurde angegeben, in Penzing, auf Gründen, die der Staatseisenbahn gehörten, auf Rechnung des Pensionsfonds der Staatseisenbahnverwaltung, Häuser zu bauen und in Erbpacht zu übernehmen (3).

---

1) SR 3/1 (1902) 569.
2) MZWÖ 40/41 (1915) 22.
3) SR 7/1 (1906)273f.

Über die wirkliche Bautätigkeit konnten allerdings keinerlei Hinweise gefunden werden.

Waren diese beiden Formen gemeinnütziger Wohnbautätigkeit stark berufsbedingt abhängig (versicherungspflichtige Arbeiter und Angestellte einerseits, v. a. Angestellte der Unfallversicherungsanstalt selbst, Staatsbahnbedienstete andererseits), so gab es in Wien zur selben Zeit auch eine allgemeine gemeinnützige Baugesellschaft, auf die nun eingegangen werden soll.

3.4.3 Das 'Komitee für die Gründung der ersten gemeinnützigen Baugesellschaft für Arbeiterwohnhäuser' und die ersten gemeinnützigen Baugesellschaften für Arbeiterwohnhäuser in Wien

Wie es zur Gründung dieses Komitees kam, wurde ausführlich in einem Rechenschaftsbericht geschildert. Darin hieß es unter anderem: "Der machtvolle Eindruck, den einer ihrer Gründer während eines englischen Studienaufenthaltes insbesondere von den Privatbestrebungen auf dem Gebiete der dortigen Wohnungsreform erhalten und in einem im Jahre 1900 veröffentlichten Buch (1) niedergelegt hatte, sowie die freundliche, zu gleichartigen Bestrebungen in der Heimat ermunternde Aufnahme, welche seine Arbeit bei Gleichgesinnten, ganz besonders bei Herrn Dr. Adolf Daum in Wien, Architekten Prof. Leopold Simony und dem Direktor der Arbeiter-Unfallversicherungsanstalt für Niederösterreich, Regierungsrat Karl Kögler, gefunden hat" (2) war der erste Anstoß gewesen, dieses Komitee zu gründen. Und "nachdem durch das Reichsgesetz vom 8. Juli 1902 und ein niederösterreichisches Landesgesetz die 24jährige Befreiung von Gebäuden mit gesunden und billigen Arbeiterwohnungen von der Hauszinssteuer samt Landeszuschlägen und der Hälfte der Gemeindezuschläge unter gewissen Voraussetzungen gewährt worden war, vereinigten sich die Genannten mit dem Autor jener Schrift, Herrn Dr. Felix

---

1) F. v. Oppenheimer, Wohnungsnot und Wohnungsreform in England (Leipzig 1900).
2) F. v. Oppenheimer/L. Simony, Die Tätigkeit der gemeinnützigen Baugesellschaften für Arbeiterwohnhäuser (Wien 1910) 3.

Oppenheimer und Regierungsrat Dr. Svetlin zu einem Komitee, dem es innerhalb Jahresfrist gelang, von einer Anzahl auf die Linderung des Wohnungselends bedachten Persönlichkeiten ein Kapital gezeichnet zu erhalten, das zusammen mit den von den Komiteemitgliedern selbst gezeichneten Beträgen und unter Zuhilfenahme eines Darlehens der niederösterreichischen Arbeiter-Unfallversicherungsanstalt hinreichend war, um auf einem in der Brigittenau erworbenen Grundkomplex die erste im April 1905 fertiggestellte Gebäudegruppe zu errichten" (1).

Also, der Architekt der 'Jubiläumsstiftung', L. Simony und der Direktor der Unfallversicherungsanstalt NÖ gründeten mit dem Autor eines Wohnreformbuches, einem Regierungsrat und einem Privaten 1902 ein Komitee, das sie 'Komitee für die Gründung der ersten gemeinnützigen Baugesellschaft für Arbeiterwohnhäuser' nannten (2).

Dieses Komitee stellte sich zur Aufgabe, gemeinnützige Baugesellschaften zu gründen bzw. bei deren Gründung mitzuwirken, deren Aufgabe "die Errichtung von gesundheitlich einwandfreier, eine abgeschlossene und thunlichst behagliche Häuslichkeit ermöglichender Kleinwohnungen, deren Mietzins für die große Masse der qualifizierten Lohnarbeiter erschwinglich sein und gleichzeitig eine zirka 4%ige Verzinsung des investierten Kapitals zu dem Zwecke sichern sollte, um so auch größere Summen der gemeinnützigen Wohnungsfürsorge zuzuführen" (3).

Bis 1904 gelang es dann diesem Komitee ca. 150.000 K aufzubringen (4); als dann die Arbeiterunfallversicherungsanstalt NÖ die geplanten Arbeiterwohnhäuser auf einem schon gekauften Grundstück in der Brigittenau bis zur Werthälfte zu belehnen beabsichtigte, wurde 1904 noch zu bauen begonnen (4).

Von vornherein plante man dabei Wohnungen für "qualifizierte Arbeiter"; und weiters, "bei Einhaltung der aus dem Einkommen des qualifizierten Arbeiters resultierenden Mietzinsgrenze für gesundheitlich einwand-

---

1) E. v. Oppenheimer/L. Simony, Die Tätigkeit der gemeinnützigen Baugesellschaften für Arbeiterwohnhäuser (Wien 1910) 3f.
2) L. Simony, Das Komitee für die Gründung der ersten gemeinnützigen Baugesellschaften. In: ZÖIAV 58 (1906) 643f.
3) F. v. Oppenheimer/L. Simony, Die Tätigkeit (Wien 1910) 3.
4) L. Simony, Die Tätigkeit des Komitees. In: ZÖIAV 62 (1910) 405.

freie Wohnungen, eine Verzinsung des Kapitals von ca. 3 1/2 bis 4 % zu sichern, da die in kapitalskräftigen Kreisen bestehenden Zweifel, einen solchen Erfolg dauernd erzielen zu können, sich als das größte Hemmnis in dem Bestreben, die Aktion von vornherein auf eine breitere finanzielle Basis zu stellen, erwiesen hatten" (1).
So wurde also im Sommer 1904 mit dem Demonstrationsbau in der Brigittenau begonnen und zwar genau nach den Richtlinien der 'Jubiläumsstiftung' (1).
Bis Mai 1905 waren von den geplanten 6 Häusern in Wohnhofform 2 Häuser (47 Wohnungen) fertiggestellt (1). Und da "der Andrang der Mietlustigen zur zeitweisen Schließung der Haustore nötigte" (1), wurde unter Aufnahme neuer Hypotheken 1906 das dritte Haus (16Wohnungen) gebaut (1).
Dazu wurde vermerkt: "Der Erfolg, der bis dahin gestattete, eine 4%ige Dividende, und zwar ausschließlich der Amortisation, auszuschütten, blieb auch dieser Aktion treu" (1).
Auf Grund dieses 'Erfolges' löste sich das ursprüngliche Komitee auf und gründete 1906 die 'Erste gemeinnützige Baugesellschaft für Arbeiterwohnhäuser, Gruppe Brigittenau Ges. m. b. H.'.

3.4.3.1 Die Erste gemeinnützige Baugesellschaft für Arbeiterwohnhäuser, Gr. Brigittenau

Diese Neugründung erfolgte deswegen, da dadurch eine finanzielle Unterstützung auch von "dem Unternehmen bisher Ferngestandener" (1) erreicht wurde.
Diese Mittel ermöglichten 1907 mit dem Bau der restlichen 3 Häuser (66 Wohnungen) zu beginnen und fertigzustellen (2), sodaß insgesamt bis 1907/08 129 Wohnungen in einer Wohnhofanlage (3) - nur ca. 46 % des Baulandes wurden verbaut - fertiggestellt waren.
Zu den Mieten in diesen Wohnungen: "Die Mieten sind ... um durchschnittlich 13 bis 15 % billiger als die hygienisch jedenfalls nicht so einwandfreien Wohnungen in der Nachbarschaft" (4); und trotzdem: "bei

---

1) L. Simony, Die Tätigkeit des Komitees. In: ZÜIAV 62 (1910) 405.
2) ebenda, 406.
3) vgl. den Plan der Gesamtanlage in: ebenda, 406.
4) SR 7/1 (1906) 368.

sorgfältiger Budgetierung, d. i. Rücklage für größere Reparaturen in den späteren Jahren, desgleichen für die nach 24 Jahren zu entrichtende volle Steuer, für die Amortisation des Kapitales, für das Gebührenäquivalent nach Bildung der gemeinnützigen Gesellschaft, entspricht das erzielte Erträgnis einer vierprocentigen Verzinsung des aufgewendeten Kapitales" (1).
1910 hieß es dann zwar, daß die Mieten nur mehr "wenig niedriger" waren "als die freilich weit minder preiswerten Unterkünfte in der Umgebung" (2), daß aber trotzdem, trotz Aftermiet- und Bettgeherverbot, weiterhin ein so großer Andrang herrschte, daß "Wohnungsleerstehungen ... bis heute eine so gut wie unbekannte Erscheinung geblieben" (3) waren und daß "auf das Bekanntwerden eines zumeist durch Veränderung des Arbeitsortes hervorgerufenen Wohnungswechsels stets neue Wohnungswerber zur Stelle" (3) waren.
Die durchschnittliche Mietsdauer bis 1910 betrug in dieser Brigittenauer-Anlage rund 20 Monate (4), die Leerstehungsziffer in % der Besiedlungsdauer 0,87 %, also fast keine (5).
Dieses relativ günstige Ergebnis - noch 1914 betrug die ausbezahlte Dividende 4 % (6) - ist hauptsächlich dem Faktor zuzuschreiben, daß bei der Vermietung der Wohnungen nach dem Prinzip verfahren wurde, "vor der Aufnahme neuer Mieter sich durch direkte Aussprache zu überzeugen, ob jene der stabil beschäftigten Arbeiterschaft im engeren Sinne auch zugehören und sowohl willens als auch imstande sind, den durch das Arbeiterwohnungsgesetz bedungenen Anforderungen der Hausordnungen zu entsprechen" (2).
Also: die Mieter der Anlage in der Brigittenau gehörten der 'Elite' der Arbeiterschaft - qualifiziert, gut- und dauernd entlohnt - an; für die Mieten, die eine 4%-Rendite erlaubten, mußten aber auch diese Arbeiter rund 22,5 % ihres durchschnittlichen Einkommens aufwenden (7).

---

1) SR 7/1 (1906) 368.
2) F. v. Oppenheimer/L. Simony, Die Tätigkeit (Wien 1910) 4.
3) ebenda, 5.
4) L. Simony, Die Tätigkeit des Komitees. In: ZÖIAV 62 (1910) 406.
5) F. v. Oppenheimer/L. Simony, Die Tätigkeit (Wien 1910) 16.
6) MZWÖ 34 (1914) 16.
7) F. v. Oppenheimer/L. Simony, Die Tätigkeit (Wien 1910) 10.

Denn die 129 Wohnungen, aufgeteilt nach Typen, kosteten:

2: 1 Zimmer: 16 K

32: Küche + Kabinett: 17 - 20 K

69: Küche + Zimmer: 21 - 24 K

13: Zimmer + Kabinett + Küche: 29 - 31 K

11: Zimmer + Küche + Vorraum: 25 - 26 K

2: Sonstige Dimensionen: 34 - 36 K (1)

An Gemeinschaftseinrichtungen gab es bloß 2 Kindergärten für Hauskinder zwischen 3 - 6 Jahren, (2).
1910 wohnten in dieser Anlage 532 Personen, davon 219 Kinder (3).

Zusammenfassend konnte damals somit der Schluß gezogen werden, daß durch die Brigittenauer-Anlage bewiesen werden konnte, "daß der dort befolgte Vorgang den Wohnungsbedarf der industriellen Arbeiterschaft ebenso wie die normale Verzinsung des hierfür investierten Kapitals zu sichern" (4) vermochte.

3.4.3.2 Die Gemeinnützige Baugesellschaft für Arbeiterwohnhäuser, Gr. Stadlau

Auch "die namhaftesten Vertreter der Großindustrie" (4) des Stadlauer Gebietes erachteten diesen Beweis für erbracht und zusammen mit den Leuten des 'Komitees' bzw. der Brigittenauer-Gesellschaft wurde schon 1907 die 'Gemeinnützige Baugesellschaft für Arbeiterwohnhäuser, Gruppe Stadlau, Ges. m. b. H.' gegründet (5).
Und zwar waren Industrielle des Stadlauer Gebietes durch einen Vortrag Oppenheimers im 'Bunde österreichischer Industrieller' motiviert worden, die Errichtung einer Arbeiterhäuserkolonie in Stadlau anzuregen und mitzufinanzieren (6).
Im folgenden ein 'Stimmungsbild' vor der Gründung dieser Gesellschaft: "Die Leute, die zumeist in den im letzten Jahrzehnt in Stadlau entstandenen Werken Beschäftigung fanden, mußten in den elendsten und dabei teuren Quartieren Unterkunft suchen, sofern sie nicht einer

---

1) F. v. Oppenheimer/L. Simony, Die Tätigkeit (Wien 1910) 13.
2) ebenda, 11.
3) ebenda, 15.
4) ebenda, 5.
5) L. Simony, Die Tätigkeit des Komitees. In: ZÖIAV 62 (1910) 406.
6) F. v. Oppenheimer/L. Simony, Die Tätigkeit (Wien 1910) 5.

täglich zweimaligen mühsamen und zeitraubenden Fußwanderung oder Tramwayfahrt in die diesseits der Donau gelegenen Bezirke den Vorzug geben. Dieser von der Arbeiterschaft wie von den Unternehmern gleich schwer empfundene Übelstand hat es ermöglicht, die namhaftesten industriellen Unternehmungen in Stadlau zu einem gemeinsamen Vorgehen in dieser Frage und zur Zeichnung eines Gesellschaftskapitales von 100.000 K zu bewegen, das durch Hinzufügung einiger weiterer kleiner Anteile auf 130.000 K erhöht werden konnte!" (1)
Es wurde unter vorteilhaften Bedingungen ein Grundstück gekauft, worauf man 10 Häuser à la Brigittenau etc. bauen wollte.
Aber "trotz Zuhilfenahme eines Darlehens von seiten der Arbeiter-Unfallversicherungsanstalt, das der Hälfte des Schätzwertes der bis nun errichteten Gebäude entsprach, reichten die Mittel der Stadlauer Baugesellschaft bloß zur Verbauung eines Teiles ... des erworbenen Grundkomplexes hin" (2).
Es wurden also in Ermangelung weiterer Mittel nur 4 Häuser 1907/08 gebaut, die 58 Wohnungen und 1 Kaufladen enthielten (3).
Von diesen Wohnungen bestanden 12 aus Küche + Kabinett (Monatsmiete: 17-19 K), 24 aus Zimmer + Küche (20-23 K), 8 aus Zimmer + Kabinett + Küche (26-28 K), 8 aus Zimmer + Küche + Vorraum (20-23 K) und 6 aus sonstigen Bestandteilen (20-28 K) (4).
Obwohl also die Mieten etwas niedriger waren als in derBrigittenauer-Anlage, erfolgte "die Vermietung insbesondere der größeren Wohnungen in Stadlau bei strenger Wahrung des Verbots einer Aftervermietung ... schleppend" (2); die Leerstehungsquote betrug bis 1910 1,2 % (5).
Bei der Vermietung wurden dieselben Kriterien wie in der Brigittenau angewendet: stabil beschäftigte und qualifizierte Arbeiter, in der Hauptsache Arbeiter von Betrieben der Aktionäre der Gesellschaft.
Bis 1910 rentierte sich die Anlage mit rund 3 1/2 % (3).
Diese Anlage wurde nicht mehr weiter ausgebaut.

---

1) F. v. Oppenheimer/L. Simony, Die Tätigkeit (Wien 1910)5f.
2) ebenda, 6.
3) L. Simony, Die Tätigkeit des Komitees. In: ZÖIAV 62 (1910) 407.
4) F. v. Oppenheimer/L. Simony, Die Tätigkeit (Wien 1910) 13.
5) ebenda, 16.

3.4.3.3 Die Gemeinnützige Baugesellschaft für Arbeiterwohnhäuser, Gr. Wiener Neustadt

Als weitere Initiative des ursprünglichen 'Komitees', das sich ja die Gründung gemeinnütziger Baugesellschaften zum Ziel gesetzt hatte, wurde ebenfalls 1907 die 'Gemeinnützige Baugesellschaft für Arbeiterwohnhäuser, Gruppe Wr. Neustadt, Ges. m. b. H.' gegründet, und zwar wieder unter Teilnahme einer Industriegesellschaft, der 'Daimler-Motoren-Gesellschaft', die sich mit 200.000 K Grundkapital einfand, womit, nach Aufnahme einer Hypothek, 155 Wohnungen in Wr. Neustadt gebaut werden konnten (1).

Soweit der Bericht über dieTätigkeit des 'Komitees' und der von ihm initiierten gemeinnützigen Baugesellschaften bis 1910.

Festgehalten werden kann folgendes: Das Ziel des 'Komitees', "kapitalskräftige Kreise" (2) zu einer gemeinnützigen Wohnungsproduktion heranziehen zu können, erfüllte sich in kleinem Rahmen. Da jedoch diese Kapitalszuwendungen sehr klein und einmalig waren, konnten nur etwa 190 Wohnungen in Wien bis 1910 gebaut werden: diese Wohnungen waren speziell den 'Bedürfnissen', d. i. der 'Leistungsfähigkeit' der Facharbeiter angepaßt.

Überhaupt kann schon jetzt allgemein festgestellt werden: die gemeinnützige Bautätigkeit seit ihrem Beginn erschöpftesich jeweils in demonstrativen Bauvorhaben, eine wirklich durchgreifende gemeinnützige Bautätigkeit konnte sich nicht entfalten! Die Gründe dieser Entwicklungshemmung werden etwas weiter unten analysiert werden.
Erst nachdem 1910 der 'Staatliche Wohnungsfürsorgefonds' eingerichtet worden war, konnte die Brigittenauer - Gesellschaft, die sich ab diesem Zeitpunkt 'Erste Gemeinnützige Baugesellschaft für Kleinwohnungen' nannte, ihre Anlage 1911/12 um 230 Wohnungen vergrößern (3).

---

1) L. Simony, Die Tätigkeit des Komitees. In: ZÖIAV 62 (1910) 408ff.
2) ebenda, 405.
3) MZWÖ 26 (1912) 19.

Diese neuen Wohnungen waren aufgeteilt in 9 Häusern, gruppiert ebenso nach dem Wohnhof-Prinzip; sie wurden an "Arbeiterfamilien der umliegenden Fabriken" (1) vermietet und waren 1913 voll besiedelt (2). Die Mietzinse betrugen für Wohnungen des Typs Zimmer + Küche 24 - 30 K, für Kabinett + Küche 19,5 K und für Zimmer + Kabinett + Küche 32 - 36 K(1). 1912/13 konnte diese Gesellschaft in Favoriten einen größeren Komplex von Mittelstandswohnungen und Arbeiterwohnungen um rund 3 Mill. K bauen (2), der 1914 zur Besiedlung freigegeben wurde.

3.4.4 Zusammenfassung und Bilanz

Damit erschöpfte sich die gemeinnützige Bautätigkeit, die sie im Anschluß an die 'Jubiläumsstiftung' und nach ihrem Beispiel entfaltete. Der Typ der 'Unterschicht- und Arbeiterwohnung, war geschaffen: Kleinwohnungen in Zinshäusern, die nach dem Wohnhof-Prinzip errichtet waren, wobei die Mieten neben der Amortisation eine rund 4%ige Rendite des investierten Kapitales ergeben sollten.

Diese Bauweise und das gemeinnützige Finanzierungsprinzip erwiesen sich begrenzt erfolgreich: 'gemeinnützig bauen' wurde immer mehr zum mittelständischen Reformideal.

Daß jedoch die 'Cottagetradition' nicht abgerissen war und das Einfamilienhaus in der Stadt noch immer als ideale Wohnform, zumindest für einkommensstärkere Schichten der Bevölkerung, galt, zeigt das Wirken des 'Ersten Wiener Beamten-'Bauvereins'.

3.4.5 Der Erste Wiener Beamten-Bauverein

Dieser Verein wurde 1901 als Genossenschaft m. b. H. im Sinne des Gesetzes von 1873 gegründet (3).
Er versuchte die Tradition der ersten Cottagevereine fortzusetzen, indem er seinen Statuten gemäß "die Errichtung, bzw. auch die Erwerbung von Beamtenwohnhäusern und deren Verwertung im gemeinnützigen Interesse seiner Mitglieder" (3) bezweckte und insbesondere "die Erbauung von

---

1) MZWÖ 28 (1913) 21.
2) MZWÖ 34 (1914) 16.
3) SR 6/11 (1905) 843.

a) Wohnhäusern, in welchen den Mitgliedern gegen mäßigen Zins gesunde und bequeme Wohnungen geboten werden, welche den Mietern, insolange sie den Mietvertrag und die Hausordnung einhalten, nicht gekündigt werden dürfen, und b) Familienhäusern mit Gärten, welche den Mitgliedern gegen sehr geringe Anzahlung und kleine Annuitäten verkauft werden" (1), beabsichtigte. Mitglieder des Vereins konnten aber nur "Hof- und Zivilstaatsbeamte (auch Kanzleigehilfen), Officiere und Militärbeamte, Landes- und Gemeindebeamte, öffentlich angestellte Professoren und Lehrer; alle dauernd angestellten Beamten öffentlicher und privater Anstalten, Stiftungen und Fonds, alle diese sowohl im aktiven als im Ruhestande" (1) werden, ebenso die Frauen, Witwen und Waisen dieses Personenkreises. Die Mitglieder mußten dabei mindestens 1 Aktie zu 200 K erwerben (2).
1905 hatte dieser Verein ca. 300 Mitglieder, in Lainz eine Cottageanlage von 21 Häusern erbaut und bezogen; in Hetzendorf gerade eine zweite Kolonie von ebenfalls 21 Häusern in Bau und eine Kolonie in Planung (3). Die Hauskosten ohne Grund betrugen zwischen 9000 - 26.000 K (3).
Dieser 'Beamten-Bauverein' war also, ähnlich dem 'Wiener Cottage-Vereins', eine typische 'Oberschicht-Baugenossenschaft'.

3.4.6 Überleitung

Eine wirklich umfangreiche gemeinnützige Bautätigkeit zugunsten der Verbesserung der Wohnverhältnisse der Unterschichten oder gar eine genossenschaftlich organisierte Wohnungsproduktion von seiten der Mittel- oder gar der Unterschichten war jedoch gehemmt und blieb, wie ersichtlich, im demonstrativen Wirken stecken.

Ein wesentlicher Grund lag darin, daß der Kreditmarkt für kapitalschwache Gruppen verschlossen war: Baukredite konnten nur bis zu 50 % des Schätzwertes eines Objektes zu einer akzeptablen, die Rentabilität nicht in Frage stellenden Verzinsung gegeben werden.

---

1) SR 6/1 (1905) 843.
2) SR 6/1 (1905) 844.
3) SR 6/1 (1905) 845.

3.5 Die Analyse des Finanzierungsproblems in der gemeinnützigen Bautätigkeit bis ca. 1907

Die Analyse des Finanzierungsproblems, der Finanzierungspraktiken der besprochenen gemeinnützigen Baugesellschaften, Stiftungen, Vereine, und der bis 1907 erfolgten staatlichen Förderungen wird ein genaues Bild der Lage entwerfen, mit der die 'gemeinnützige Bautätigkeit' zu kämpfen hatte und zeigen, worin (unter anderem) der Hauptgrund für die schwache Entwicklung der gemeinnützigen Bautätigkeit in der österreichischen Monarchie, speziell in Wien, lag.

3.5.1 Die Finanzierungspraktiken der gemeinnützigen Vereine bis 1907

3.5.1.1 Die Cottage-Vereine

Die erste gemeinnützige Bautätigkeit in Wien entfalteten die Cottage-Vereine; der herausragendste Verein war der Wiener Cottage-Verein; Erinnern wir uns an seine Finanzierungspraxis: der Hauswerber, ein Mitglied des Vereines, mußte Anteilscheine von je 100 fl. besitzen, 4/10 der Hauskosten und die Grundkosten ganz bar bezahlen; das Restkapital wurde durch Kredite zusammengebracht.
Das heißt: mehr als die Hälfte der Gesamtkosten eines Hauses mußten die potentiellen Hausbesitzer bezahlen; nur auf dieser Finanzierungsbasis konnte der Verein überhaupt erfolgreich arbeiten, während die früheren Vereine und Gesellschaften keine Tätigkeit entfalten konnten.
Durch diesen notwendigen Finanzierungsmodus schränkte sich das angesprochene Publikum aber von selbst stark ein.

3.5.1.2 Der Verein für Arbeiterhäuser

Max Steiner wollte hingegen mit seinem 'Verein für Arbeiterhäuser' für den von der Deklassierung bedrohten Gewerbestand die Wohnreform nutzbar machen. Seine Aktion blieb jedoch wegen Kapital-, zuvorderst also Kreditmangel in den Anfängen stecken.
Die 18 Häuser des Vereines wurden finanziert durch: einen Vereinsfond, der durch den Verkauf von 206 Aktien zu je 100 fl. rund 21.000 fl. betrug;

einen Baukredit des Stadterweiterungsfonds, der 40.000 fl. betrug, und zwar zu der Sonderbedingung von einer Verzinsung von bloß 2 %; dazu kam noch ein Darlehen von 7.200 fl. von der Ersten österreichischen Sparcasse (1).

Der Verein konnte also nur wegen dieser Sonderzuwendung des Stadterweiterungsfonds diese 18 Häuser bauen und mußte sich dann wegen Kreditmangels ein paar Jahre später wieder auflösen.

3.5.1.3 Die Kaiser Franz Josef I.-Jubiläumsstiftung

Diese Stiftung stellte in der gemeinnützigen Bautätigkeit in Wien im 19. Jahrhundert einen Sonderfall dar.

Sie konnte das erste umfangreiche Wohnungsreformprogramm für Angehörige der Unterschichten realisieren. Dies deshalb, da dieser Stiftung umfangreiche 'Stiftungen' und 'Widmungen' zuteil wurden, weil diese Aktion mehr oder weniger auch als Wohltätigkeits-Anliegen des Kaisers, ein Symbol seines Regierungsjubiläums, veranstaltet wurde.

Rein kommerzielle Interessen hätten diese Stiftung wahrscheinlich nie entstehen lassen.

Die Finanzierung der Wohnobjekte der 'Jubiläumsstiftung' bis ca. 1910 setzte sich zusammen aus folgenden 'Stiftungen' und 'Widmungen' (2):

'Stiftungen':

Erste österreichische Sparcasse	K	500.000	(1896)
Handels- und Gewerbekammer NÖ	K	40.000	(1896)
Gewerbeverein NÖ	K	20.000	(1896)
Anton Dreher	K	40.000	(1896)
Paul Ritter von Schoeller	K	20.000	(1896)
Jean Roth	K	20.000	(1896)
Verein für Arbeiterhäuser	K	70.000	(1898)
Ludwig Lobmeyr-Spezialfond	K	533.000	(1898)
Anton Dreher-Spezialfond	K	200.000	(1900)
Johann II von Liechtenstein	K	20.000	(1901)
Freiherr von Rothschild	K	50.000	(1905)
	K	1.512.000	

---

1) M. Steiner, Der 'Verein für Arbeiterhäuser' in Wien (Wien 1896) 21.
2) vgl. zum folgenden: Die Kaiser F. J. I.-Jubiläumsstiftung (Wien 1910) 33.

'Widmungen':

Wr. Stadterweiterungsfond	K 704.000	(1896-1909)
Fürst Auersperg	K 6.000	(1896)
Graf Lanckoronski	K 4.000	(1897)
Dr. Ludwig Kunwalt	K 4.750	(1898-1905)
Gebrüder Gutmann	K 10.000	(1898)
J. M. Miller & Co.	K 10.000	(1900)
Dr. L. Ritter von Gutmann	K 400	(1900)
Dr. Rudolf Maresch-Spezialfond	K 5.300	(1901-1909)
Legat Gustav Wolf	K 4.000	(1909)
	K 748.450	

Die wichtigsten Posten waren dabei einerseits das Geld des Stadterweiterungsfonds und der Ersten österreichischen Sparcasse, ohne deren Kapital der 'Stiftungshof' nicht hätte gebaut werden können; andererseits die Spezialfonds 'Ludwig-Lobmeyr' und 'Anton Dreher', ohne deren Kapital die ersten 10 Häuser des 'Lobmeyrhofes' nicht gebaut werden hätten können, der aber auch erst nach 1910, nach der Einführung der staatlichen Förderungen, fertiggestellt werden konnte.

3.5.1.4 Die Arbeiterunfallversicherungsanstalt NÖ und die k. k. österreichischen Staatsbahnen

Eine besondere Form gemeinnütziger Bautätigkeit stellte die Tätigkeit der Arbeiterunfallversicherungsanstalt dar: mit Versicherungsgeldern wurden Arbeiter- und Angestellten-Wohnungen hergestellt, später nur mehr mitfinanziert, wobei sich das Kapital 4%ig verzinste.
Auf derselben Linie lag die gemeinnützige Wohnbautätigkeit der Staatsbahnverwaltung; mit ihrer Hilfe konnte auch eine Genossenschaft eine, wenn auch allerdings wenig ergiebige Bautätigkeit entfalten.

3.5.1.5 Das Komitee für die Gründung der Ersten gemeinnützigen Baugesellschaft für Arbeiterwohnhäuser

Auch dieses 'Komitee' konnte nur auf Grund von Sonderzuwendungen eine einigermaßen umfangreiche Bautätigkeit entfalten:

1904: 2 Häuser: erbaut durch 150.000 K Eigenkapital - aufgebracht durch Aktien und sonstige Zuwendungen kraft umfangreicher Werbearbeit- und durch eine halbe Wertbelehnung durch die Arbeiterunfallversicherungsanstalt (1);
1906: das 3. Haus gebaut durch einen neuen Kredit der Versicherungsanstalt (1);
1907: nach Konstituierung der 'Ersten gemeinnützigen Baugesellschaft für Arbeiterwohnhäuser, Gr. Brigittenau' konnten durch neue Kreditaufnahme und mit den bisherigen "Effekten" weitere 3 Häuser gebaut werden (2). Damit jedoch war bis nach 1910 die Bautätigkeit in der Brigittenau zu Ende.
1907: Die 'Gr. Stadlau' konnte mit Hilfe einer einmaligen finanziellen Hauptbeteiligung von ortsansässigen Industriellen von 100.000 K und durch Unterstützung einiger Privater von rund 30.000 K und einer Darlehensaufnahme ein paar Wohnhäuser produzieren (2); der ursprüngliche Plan konnte jedoch nie mehr realisiert werden.
Ebenso waren die Verhältnisse bei der 'Gr. Wr. Neustadt'.

3.5.2 Die Analyse der Finanzlage der gemeinnützigen Bautätigkeit

Auf Grund des vorhergehend Gesagten, kann man zusammenfassen: Gemeinnützige Vereine, Gesellschaften oder Genossenschaften mußten mindestens 50 % der Kosten eines Projektes selbst aufgebracht haben, damit sie überhaupt bauen konnten: denn maximal 50 % der Gesamtkosten konnten auf dem normalen Kreditmarkt zu einer akzeptablen Verzinsung von 4 - 5 % erlehnt werden, und das nur in Sonderfällen.
Deswegen blieb die gemeinnützige Bautätigkeit in Wien auf einige wenige Institute, Vereine etc., die durch Ausgabe von Aktien, durch einmalige -mehr oder minder großzügige- öffentliche oder halböffentliche sowie privaten Stiftungen und Widmungen und/oder auch durch Sonderkredite von öffentlichen Institutionen wie Stadterweiterungsfonds, Versicherungs-

---

1) L. Simony, Die Tätigkeit des Komitees. In: ZÖIAV 62 (1910) 405.
2) ebenda, 406.

anstalt und Staatsbahnen diese 50 % oder mehr Eigenkapital zusammenbrachten, beschränkt.
Freies Kapital floß nicht in die gemeinnützige Bautätigkeit (wofür die verschiedenen gemeinnützigen Vereine aber ihre demonstrative Bautätigkeit absolviert hatten). Dies deshalb nicht, weil die anderen Anlagesphären für das disponible Kapital einen ungleich höheren Anreiz boten als gemeinnützige Wohnanlagen.
Schon in der profitorientierten Wohnungsproduktion hört(e) das Kapital auf, in Wohnhäuser zu investieren, wenn die mögliche Rendite gegenüber anderen Anlagesphären weit geringer ist (war). Nach Brede/Kohaupt ist das ein ökonomisches Gesetz: "Wenn der Zinssatz hier also vom 'marktüblichen' Zinssatz abweichen sollte, kann das in der Regel nur vorübergehend sein. Denn unterschreitet er langfristig den in vergleichbaren Anlagesphären zu realisierenden Zinssatz, so wird die Wohnungsvermietung relativ unrentabel und der Wohnungsbau reduziert oder eingestellt. Überschreitet er den 'marktüblichen' Zinssatz, wird anlagesuchendes Kapital so lange in den Wohnungsbau und die Wohnungsvermietung fließen, bis sich tendenziell das Zinsniveau hier wieder dem in anderen Anlagesphären angleicht." (1)
Das heißt: profitorientierte Bau-Aktiengesellschaften bauen und bauten jeweils solange, solange eben eine höhere oder zumindest annähernd gleichwertige Verzinsung des Anlagekapitals möglich ist und war; sie stellen und stellten andererseits ihre Produktion ein, wenn diese Kapitalverwertungsbedingungen nicht mehr gegeben sind und waren (2).
Bei den verschiedenen gemeinnützigen Baugesellschaften lagen die Dinge nun sogar so, daß diese sich auf eine 4%ige Verzinsung des Anlagekapitals von vornherein festlegten (wobei allerdings diese 4 % nach 1900 auch nur mehr rund 2 % unter der überhaupt noch im Wohnungswesen erreichbaren Verzinsung lagen (3)).
Es war also vom ökonomischen Interessensstandpunkt her unmöglich, daß

---

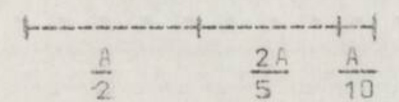
1) H. Brede/B. Kohaupt/H. J. Kujath, Ökonomische und politische Determinanten der Wohnungsversorgung (Frankfurt 1975) 33.
2) vgl. für die Wiener Verhältnisse die Analyse in: P. Feldbauer, Stadtwachstum und Wohnungsnot (Wien 1977) 260 - 270.
3) ebenda, 267f.

sich 'freies Kapital' an diesen Gesellschaften beteiligte, und also klar, daß diese Gesellschaften nur mit Hilfe von Sonderzuwendungen wie Widmungen, Stiftungen oder mit Hilfe von (auf Grund von 'Beziehungen' der Gesellschafts- und Vereinsleiter erreichten) Sonderkrediten (Kredite, die niedriger als normal verzinst waren) von Banken, Instituten oder Industriellen etc. und/oder mit Eigenkapital bauen konnten. Diesen Gesellschaften und Vereinen war es bei dieser 'philanthropischen' Finanzierungsart gerade noch möglich, die Amortisation und eine zusätzliche 3-4%ige Verzinsung des investierten Eigenkapitals sowie eine fallweise 2-4%ige Kreditschuld zurückzuzahlen und trotzdem die Mietpreise in den betreffenden Objekten -auch bei weit besserer Bauweise als üblich- etwas geringer zu halten als in den üblichen Zinskasernen.

Gemeinnützige Baugenossenschaften nach dem Gesetz von 1873, die ohne Sonderzuwendungen blieben, also Genossenschaften, die auf den normalen Kreditmarkt angewiesen waren und sehr wenig Eigenmittel aufwiesen, hätten bei Aufrechterhaltung der durchschnittlichen 'Mietpreise' keine Möglichkeit gehabt, eine 4%ige Verzinsung über die Kreditschulden hinaus zu erzielen bzw. wären nicht einmal in der Lage gewesen, das Kapital zu amortisieren und die Kredite zurückzuzahlen. Solche Genossenschaften, von kapitalschwachen Gruppen, wie Arbeitern, Angestellten, kleinen Beamten etc. gebildet, gab es bis ca. 1907 nicht und konnte es nicht geben. Bis dahin gab es nur zwei Arten von Genossenschaften: einerseits Genossenschaften von Eisenbahnern, die eine massive materielle Zuwendung ihrer Fürsorgeinstitute erhielten, in der Praxis die von diesen Instituten finanzierten Häuser bloß in Erbpacht übernahmen, jedoch eine 4%ige Rendite durch die Mieten abliefern mußten neben der Amortisation; andererseits Genossenschaften der kapitalstarken Oberschichten, die mühelos rund 50 % und mehr der Anlagekosten selbst aufbringen konnten (die Cottage-Vereine etc.).

3.5.3 Die Nachteile der allgemeinen Kreditorganisation für die gemeinnützige Bautätigkeit

Nun noch einige erklärende Worte zur Kreditorganisation bzw. über die Kreditbeschaffungsmöglichkeit allgemein. Wir folgen hier J. N. Lostak (1), und fassen zusammen:
Wenn |--------------------| (A) die Schätzsumme, also die geschätzte Summe der Anlagekosten eines geplanten Gebäudes etc. sind und man diese in 10 Teile zerlegt, ergibt sich folgendes Bild:



Für den Kreditmarkt gilt A/2, die Hälfte des Schätzwertes, als I.Hypothek; 2A/5 als II.Hypothek; A/10 fällt außerhalb jeder Kreditgewährung. 50 % des Schätzwertes galten als pupillarsichere Grenze, deswegen wurde auch die I. Hypothek zu relativ günstigen Bedingungen von den Banken, Sparkassen und anderen Kreditinstituten ohne Schwierigkeiten gewährt. Probleme gab es für den zweiten Satz: alle Kreditinstitute waren statutengemäß verpflichtet, bei der Belehnung von Gebäuden bis höchstens zur Werthälfte zu gehen: d. h. der zweite Satz konnte nur bei einem zweiten Institut entlehnt werden, das aber nur zu solch ungünstigen Bedingungen, daß dadurch die Rentabilität eines Projektes in Frage gestellt war. 1/10 des Schätzwertes mußte auf jeden Fall das Unternehmen selbst aufbringen.
Wir sehen: freies Kapital floß wegen der relativ schlechten Verwertungsbedingung nicht in die gemeinnützige Bautätigkeit, wie von den Proponenten dieser Reformbewegung erhofft und angestrebt; kapitalschwache Gruppen oder Genossenschaften von Mittel- und Unterschichten konnten sich wegen Eigenkapital- und/oder Kreditmangel nicht entwickeln und die eher elitäre Reformbewegung zu einer echten Massenbewegung machen.
So blieb die gemeinnützige Baubewegung bis ca. 1907 in einer demonstrativen Bautätigkeit stecken und konnte sich nie richtig entfalten.

---

1) J. N. Lostak, Wie ist der Kredit für die gemeinnützige Bautätikeit zu organisieren. In: Bericht über den 9. Internationalen Wohnungskongreß (Wien 1911) Bd. 1, 439-452.

F. v. Oppenheimer schrieb 1908 diesbezüglich, daß für die gemeinnützige Bautätigkeit in Österreich die Möglichkeit, zweite Hypotheken unter annehmbaren Verzinsungs- und Tilgungsbedingungen zu erhalten, überhaupt nicht bestand und daß das der Grund für die Zurückgebliebenheit dieser Tätigkeit war (1).
Auch K. Pribram meinte 1910, daß der normale Kreditmarkt das, was die gemeinnützige Baubewegung und vor allem das Genossenschaftswesen brauchte, nämlich einen langfristigen Kredit, da erst aus den allmählich Jahr für Jahr eingehenden Überschüssen der Mieten über die Verwaltungsgebühren und Erhaltungsgebühren eine Genossenschaft das Darlehen langsam amortisieren konnte, einen unkündbaren Kreditfuß und schließlich einen niedrigen Zinsfuß, alles bezogen auf die zweite Hypothek, nicht zu gewähren vermochte und daß diese Kreditnot jede umfassende gemeinnützige und vor allem baugenossenschaftliche Tätigkeit gelähmt hatte (2).

Vor allem diese schlechte Organisation des gemeinnützigen Bauwesens führte dann 1907 zur Gründung der 'Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich', an deren Gründung maßgebliche Personen der bisherigen Proponenten der gemeinnützigen Bautätigkeit beteiligt waren und die zum Sammelpunkt der 'mittelständischen Wohnungspolitik' wurde, mit dem Ziel, in breiter Front dahin zu wirken, daß die Wohnungsmisere im gegebenen Wirtschaftssystem und politischen System endlich beseitigt werde.

---

1) F. v. Oppenheimer, Die Beschaffung der Geldmittel für die gemeinnützige Bautätigkeit (Wien 1908 = SZWÖ 4) 14.
2) K. Pribram, Die Organisation des Kredits für die Gemeinnützige Bautätigkeit. In: Bericht über den 9. Intern. Wohnungskongreß (Wien 1911) 427.

4. Die Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich (ZWÖ)

4.1 Zur Vorgeschichte, zu den Motiven und zu den Zielen der ZWÖ

4.1.1 Vorgeschichte

Im 'Protokoll' der konstituierenden Versammlung der ZWÖ heißt es, daß die 'Kaiser Franz J. I.-Jubiläumsstiftung' "das Samenkorn für die heutige Gründung" (1) der ZWÖ gelegt hatte; diese Versammlung fand am 24. Februar 1907 statt.
Den Berichten nach waren schon 1902 einige österreichische Vertreter auf dem Düsseldorfer Wohnungskongreß zur Schaffung einer solchen 'Zentralstelle' angeregt worden: sie hatten sich dort orientiert, "wie mächtig sich die zur Agitation für eineReform des Wohnungswesens im Auslande entstandenen Vereine entwickelt hatten und welche bedeutsamen Ergebnisse sie in verhältnismäßig kurzer Zeit erzielten" (2).
Diese Anregung vertiefte sich an Hand der praktischen Erfahrungen, die aus der mehrjährigen Arbeit der 'Jubiläumsstiftung', der Arbeiterunfallversicherungsanstalt NÖ und des 'Komitees' von Oppenheimer und Simony gewonnen wurden, so daß "in kleinerem Kreise die Möglichkeit einer ähnlichen Organisation in Österreich, wie sie in den Nachbarstaaten besteht, erörtert und mehrseitig, darunter von dem Direktor der Niederösterreichischen Unfallversicherungsanstalt, ... die Gründung eines Agitations-Vereines nachdrücklichst befürwortet" (3) wurde.
Der Internationale Wohnungskongreß in Lüttich im Jahre 1905 bestätigte diesen 'kleinen Kreis', der in den Publikationen anonym bleibt, dem sich darauf "eine Anzahl auf dem Gebiete des Wohnungswesens in den verschiedensten Richtungen theoretisch und praktisch erfahrener Männer (anschloß), um die Konstituierung des Vereines zustande zu bringen" (3).
Die daraufhin entworfenen Statuten wurden am 19. 7. 1906 genehmigt (3) und

---

1) Protokoll der konstituierenden Versammlung der 'Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich'. In: MZWÖ 1 (1907) 2.
2) Protokoll. In: MZWÖ 1 (1907) 3.
3) ebenda, 4.

am 24. Februar 1907 fand dann also die konstituierende Versammlung statt.
In den von der Versammlung gewählten leitenden Gremien scheinen unter anderem wichtige Vertreter der 'Jubiläumsstiftung', der Unfallversicherungsanstalt NÖ, des 'Komitees zur Begründung gemeinnütziger Baugesellschaften' und auch des 'Vereines für Arbeiterhäuser' auf. (1)

4.1.2 Motive

Die Motive, von denen sich diese Gründer der ZWÖ leiten ließen, waren zum Teil die altbekannten, nicht zuletzt weil sie von H. Rauchberg, einem der Initiatoren der ZWÖ, formuliert wurden.
Rauchberg referierte vor der Vollversammlung, daß in Österreich, vor allem in den Großstädten, "so erhebliche Mißstände auf dem Gebiete des Wohnungswesens" (2) bestanden, "daß daraus ernste Gefahren für die Gesundheit und Lebenskraft der Bevölkerung, für die Volkssittlichkeit und Volkskultur erwachsen" (2).
Vor allem der sehr starke Bevölkerungszuwachs zwischen 1891 - 1900 und der für 1901 - 1910 erwartete noch stärkere Zuwachs, den Rauchberg "in engem Zusammenhange mit der gesamten Wirtschaftsentfaltung" (2) sah, hatte seiner Meinung nach "zu einer dauernden Herabdrückung der Wohnform und der Wohnsitten" (3) geführt.
An anderer Stelle meinte er ergänzend, daß "ein bedauerlicher Tiefstand der Wohnsitten, nicht nur bei der Arbeiterschaft, sondern auch in weiten Kreisen des Mittelstandes" (4) bestand und daß "dadurch ... nicht nur die Lebensfreude, das häusliche Behagen, die Erziehung der Kinder u. s. w. beeinträchtigt werde, sondern oft auch die Gesundheit, die Sittlichkeit und die Erhaltung der Arbeitskraft" (4).
"Die Mehrzahl der städtischen Bevölkerung" wohnte und lebte "viel schlechter als die andere, die glücklichere, aber kleinere Hälfte" (3) es ahnte, faßte Rauchberg einige Ergebnisse von Erhebungen zusammen.

---

1) vgl.: Protokoll. In: MZWÖ 1 (1907) 15.
2) ebenda, 4.
3) ebenda, 5.
4) H. Rauchberg, Mittelständische Wohnungspolitik (Wien 1908) 5.

Nach der Wohnungs-Statistik 1900 lebten in Wien 43 % der Bevölkerung in Zimmer + Küche-Wohnungen; 1/6 - 1/5 der Bevölkerung hausten dabei in überbelegten Wohnungen; 1/4 aller Haushalte hielten Aftermieter oder Bettgeher, die rund 12,5 % der Bevölkerung ausmachten (1). Rauchberg meinte dazu wieder, daß "die breite Unterschicht der Bevölkerung zugleich mit dem wohnlichen Heim auch den Begriff der Heimat" (1) verlöre, daß die Geschlossenheit der Familie zersprengt und die allgemeine Sittlichkeit dadurch, daß von den "geschlechtlichen Vorgängen der Schleier gerissen" (1) war und sich Zeugung, Geburt und Tod vor fremden Zeugen und den Kindern abspielten, zerstört würde und deshalb "ein erheblicher Teil der Bevölkerung ... rettungslos der Degeneration und dem Untergange" (1) verfiele.
Die Hauptübel der Gesellschaft waren für Rauchberg: Tuberkulose, Alkoholismus, Prostitution und Geschlechtskrankheiten: er führte all das auf die schlechten Wohnverhältnisse breitester Bevölkerungsschichten zurück (1).
Die Ursache dieser schlechten Wohnverhältnisse sah er dabei "nicht so sehr" im "absoluten Mangel an Wohnungen", als vielmehr in dem Umstand, "daß der Zins für die meisten der kleinen Mieter unerschwinglich ist" (1): daß also der Mietzins im umgekehrten Verhältnis zum Einkommen und zum Wohnraum stieg: für die kleinen Wohnungen war der höchste m^2-Preis zu zahlen; Unterschichtsangehörige mußten 1/4, Mittelschichtsangehörige noch immer 1/5 des Jahreseinkommens dafür bezahlen (1). Die Folge davon war für Rauchberg einerseits das Aftermiet- und Bettgeherwesen, andererseits der Umstand, daß "fast der vierte Teil aller Wohnungen ... alljährlich gerichtlich gekündigt" wurde, "davon die ganz überwiegende Mehrzahl auf 14 Tage oder noch kürzere Frist" (2). Nach Rauchberg waren die außergerichtlichen Kündigungen noch zahlreicher, so daß also "die Mehrzahl der Arbeiterbevölkerung ein wahres Nomadenleben führt, das keine geordnete Hauswirtschaft ermöglicht und kein Heimatsgefühl aufkommen läßt" (2).
Das führt zu den Kernsätzen der Motive der Wohnungsreformer, die sich

---

1) Protokoll. In: MZWÖ 1 (1907) 5.
2) ebenda, 6.

in der ZWÖ organisierten:
"Die Leiden der Armen sind die Gefahr der Reichen" (1).
Denn "unser Volksleben bildet in physischer, moralischer und kultureller Hinsicht eine gewaltige Einheit und es krankt bis in die Spitzen hinein, wenn jene breiteste Schichte dahinsiecht, aus der in tausendfacher Auslese die oft wertvollsten Kräfte des sozialen Lebens emporsteigen in die lichten Höhen des Wohlstandes und der Bildung" (1).
Vor diesem Hintergrund war für Rauchberg und die ZWÖ-Wohnungsreformer "die Wohnungsfrage ... nicht nur eine Frage der Arbeiterklasse und der Unbemittelten, sie ist eine ganz allgemeine Kulturangelegenheit und wir führen auch unsere eigene Sache, wenn wir darangehen, sie zu lösen" (1). Ganz speziell wurde festgehalten: "Von ebenso großem Interesse für die Wehrkraft des Reiches, wie die Beschaffung einer neuen Waffe ist es, daß die arbeitende Bevölkerung nicht in dumpfen und ungesunden Wohnungen physisch und moralisch verkümmere, sondern daß in gesunden, lichten Räumen physisch und moralisch gesunde Generationen heranwachsen" (2).
Auch ein Vertreter der Industrie und des Gewerbes meinte, daß "eine billige und gesunde Unterbringung der gesammten Arbeiterschaft ... eine Lebensfrage für Industrie und Gewerbe" (3) war.

Die Motive, die die bürgerlichen Wohnungsreformer zur Gründung der ZWÖ veranlaßten, waren also einerseits philanthropisch-moralischer Natur, andererseits konkret politischer, wirtschaftlicher, wehrpolitischer, aber auch sanitärer Natur; im wesentlichen können also alle Punkte bis zu den ersten Wohnungsreformern zurückgeführt werden.
Desungeachtet freundlich fiel die Stellungnahme der Sozialdemokraten aus. Der sozialdemokratische Gemeinderat Winarski führte vor der Vollversammlung aus: "Die organisierte Arbeiterschaft ist der Meinung, daß ihr Kampf um eine menschenwürdige Wohnung schwer zu trennen ist von ihrem Kampf um eine menschenwürdige Existenz überhaupt. Sie ist daher überzeugt, daß das Ziel dieses Kampfes nur mit der Umge-

---

1) Protokoll. In: MZWÖ 1 (1907) 6.
2) ebenda, 15.
3) ebenda, 12.

staltung der kapitalistischen Gesellschaft erreicht werden kann. Wir sind der Meinung, daß diese Fragen Machtfragen sind. ... Aber trotzdem wir auf diesem prinzipiellen Boden stehen, stehe ich nicht an, zu erklären, daß die organisierte Arbeiterschaft auch innerhalb der gegenwärtigen Gesellschaftsordnung alle Bestrebungen begrüßt, die ehrlich darauf ausgehen, die Lage der arbeitenden Bevölkerung und armen Klassen zu mildern" (1).
Wie noch weiter unten kurz ausgeführt werden wird, wird die Sozialdemokratie, nach Verlassen des zitierten "prinzipiellen Bodens", weitgehend diese mittelständische Wohnungspolitik - mit einigen Modifizierungen allerdings - in ihrem Wohnungsprogramm kurz vor und nach dem Krieg-aber auch noch später- kopieren.

4.1.3 Ziele

Allgemein umrissen setzte sich die ZWÖ das Ziel, "durch wissenschaftliche Tätigkeit, durch Agitation, Schaffung und Förderung von Organisationen und durch andere geeignete Mittel auf eine durchgreifende Verbesserung der Wohnungs- und Ansiedlungsverhältnisse hinzuwirken" (2). Konkret wollte die ZWÖ ihren Zweck erreichen: "1. Durch Errichtung von Zweigvereinen ... und Landesverbänden ...; 2. durch Veranstaltung von Wanderversammlungen, Konferenzen, Enqueten, Vorträge, Ausstellungen und Kursen; 3. durch Herausgabe und Verbreitung von Druckschriften; 4. durch Ausschreibung von Preisen für mustergültige Baupläne, Hausordnungen und sonstige die Wohnungsreform fördende Arbeiten; 5. durch Eingaben an gesetzgebende und autonome Körperschaften, Verwaltungsbehörden und Gemeinden; 6. durch Abhaltung und Beschickung von Kongressen ...; 7. durch Organisierung und Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit und des Kredits hiefür; 8. durch Erteilung von Auskünften an Interessenten; 9. durch Sammlung von einschlägigen Denkschriften, Plänen, Statuten, Berichten und dergleichen und Ermöglichung der Benützung bestehender Sammlungen dieser Art." (3)

---

1) Protokoll. In: MZWÖ 1 (1907) 12.
2) ebenda, 13.
3) Die Satzungen der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich. In: MZWÖ 1 (1907) §3,17.

Die ZWÖ forderte diesbezüglich konkret die "Dezentralisation des Ansiedlungswesens und im Zusammenhange damit möglichste Weiträumigkeit der Stadtanlage" (1), wobei auf die "Gartenstadtbewegung" (1) hingewiesen wurde.
Für"die planmäßige Ausgestaltung, die Erweiterung und Verjüngung der bestehenden und rasch wachsenden Städte" (1) forderte die ZWÖ die planmäßige Erschließung der Außengelände und die Angliederung an das Innere der Stadt durch rasche und billige "Kommunikationen"; dafür verlangte die ZWÖ ein eigenes Expropriationsgesetz, eine Zonenenteignung sowie eine Bodenpolitik, die den Realitätenschacher unterbinden sollte (1).
Ein geeigneter Generalregulierungsplan sollte den Rahmen des Stadtbildes festlegen und eine neue, geeignete Bauordnung die Bedingungen der Bauausführung diktieren: in ihrem Rahmen sollte die Obergrenze der Bodenpreise gezogen und durch die neue Bauordnung die Produktionskosten verringert werden (2).
Weiters forderte die ZWÖ ein Wohnungsgesetz, das die Mindestanforderungen von Wohnungsausstattung vorschrieb und diese auch kontrollieren lassen konnte (3).
Und schließlich forderte die ZWÖ ein neues Steuergesetz, das ausgiebig vor allem die Häuser mit Kleinwohnungen begünstigte (3).
All das waren aber bloß die minimalsten Grundvorraussetzungen und Rahmenbedingungen, mit Hilße deren sich nach den Vorstellungen der ZWÖ eine Beseitigung der Wohnungsmisere herbeiführen lassen konnte. Wer aber sollte nach den Vorstellungen der ZWÖ das Programm durchführen, die Häuser und Wohnungen bauen?
Dazu hieß es: "Den letzten und entscheidenden Schritt dazu, die Erstellung der Häuser und Wohnungen, müssen wir von der Betätigung des Privatinteresses und von der Selbsthilfe erwarten!" (4).
Also weiterhin war keine Rede von einem umfangreichen städtischen oder staatlichen Wohnungsbau: von Stadt und Staat wurden nur flankierende

---

1) Protokoll. In: MZWÖ 1 (1907) 6.
2) ebenda, 6f.
3) ebenda, 7.
4) ebenda, 7f.

Maßnahmen zur Förderung der privaten Bautätigkeit und der Bautätigkeit von gemeinnützigen Vereinen bzw. von auf der 'Selbsthilfe' beruhenden gemeinnützigen Baugenossenschaften. geschaffen.

Angemerkt wurde dazu, wie schon früher bei der Gründung der 'Jubiläumsstiftung': "Ohne den Boden der gegenwärtigen Gesellschaftsordnung zu verlassen, ist die Lösung der Wohnungsfrage möglich, wenn es gelingt, den in gemeinnützigen Bauten angelegten Kapitalien zumindest die gleiche Verzinsung zu bieten, wie bei anderen gleich sicheren Anlagen!" (1) Und weiter: "Es handelt sich also um die Organisation einer dem Bedürfnisse völlig entsprechenden, technisch-rationellen gemeinnützigen Bautätigkeit auf gesunder wirtschaftlicher Grundlage. Gemeinnützigkeit und Rentabilität schließen einander nicht aus!" (2) Man verwies hier offenbar auf die bisherige gemeinnützige Bautätigkeit, im Gegensatz zu der die bisherige profitkapitalistische Produktion von Kleinwohnungen "irrationell und daher unökonomisch" (2) gewesen war, wie die ZWÖ meinte.
Bei der gemeinnützigen Bautätigkeit waren nach den Vorstellungen der ZWÖ mehrere Unternehmungsformen möglich, nämlich "Genossenschaften auf der Basis des kollektiven und des individuellen Eigentums, Aktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Stiftungen. Träger der gemeinnützigen Bautätigkeit können aber auch Staat und Gemeinde, insbesondere zur Unterbringung ihrer Angestellten sein; auch andere größere Arbeitgeber ... ja selbst private Kapitalisten ... ." (2)
Man erwartete zudem, daß "eine solche, von gemeinnützigen Absichten geleitete Bautätigkeit ... auch einen wohltätigen Einfluß auf den übrigen Wohnungsmarkt und die allgemeine Wohnsitte auszuüben (vermöchte) und dadurch weit über den Bereich ihrer eigenen Unternehmungen hinaus zu wirken" (2).

Für die gesamte Entwicklung dieser möglichen gemeinnützigen Baubewegung aber war für die ZWÖ die Kreditbeschaffung "von besonderer Wichtig-

---

1) H. Rauchberg, Ziele und Wege der Wohnungsreform in Österreich (Wien 1907 = SZWÖ 1) 14.
2) Protokoll. In: MZWÖ 1 (1907) 8.

keit" (1) : die Wohnungsfrage war für die ZWÖ "praktisch genommen, vor Allem eine Kreditfrage" (1).

Zusammengefaßt: Die ZWÖ wurde zum zentralen Träger der bürgerlichen Wohnungsreformbewegung (und damit auch der gemeinnützigen Baubewegung) und zum Sammelpunkt aller theoretisch und/oder praktisch wohnreformerisch Tätigen.
Mit ihrer Tätigkeit wollte die ZWÖ auf geeignete Maßnahmen der Gesetzgebung (wie z. B.: neues Gebäudesteuergesetz, neues Bauordnungsgesetz, eine die Bodenspekulation unterbindende Bodenpolitik, etc.) und auf die Organisierung der 'Selbsthilfe' der Bevölkerung in Wohnungsangelegenheiten hinwirken (2). (3)
Dabei handelte es sich zuvorderst also "um die Organisation der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Kräfte für die Wohnungsreform, insbesondere für die gemeinnützige Bautätigkeit und ihren Kredit" (2).

Die ZWÖ, von Trägern der bis 1907 aktiven gemeinnützigen Bautätigkeit gegründet, wollte also hauptsächlich dahin wirken, "eine breite gemeinnützige Bautätigkeit ins Leben zu rufen" (2), und zwar gedacht als massive 'Hilfe zur Selbsthilfe', denn, wie es hieß, "die Zentralstelle kann freilich weder selbst bauen noch Geld herleihen" (2).

Zum besseren Verständnis des Stellenwertes der gemeinnützig-genossenschaftlichen Baubewegung in den Augen der Wohnungsreformer noch ein Zitat von E. v. Philippovich, dem Professor für Ökonomie an der Universität in Wien, aus dem Jahre 1910: "Die Wohnungsreformer übersehen heute nicht mehr, daß schlechte Wohnungszustände nicht immer die Ursache der Verwahrlosung, des Mangels an Häuslichkeit, an Sinn für Ordnung, sondern nicht selten die F o l g e ungenügender Kultur der Bevölkerung sind und sie betrachten es geradezu als eine der Aufgaben, welche mit der Wohnungsreform verbunden werden muß -durch Selbstzucht in den Genossenschaften, durch strenge Disziplin in den gemein-

---

1) Protokoll. In: MZWÖ 1 (1907) 8.
2) ebenda, 9.
3) Für die verschiedenen Tätigkeitsbereiche (Wohnungsaufsicht, Bauordnungen und Bebauungspläne, Gemeinnützige Bautätigkeit und Kreditwesen, Bodenfrage und Dezentralisation, Steuerfrage, Miet- und Baurecht, Zeitschrift und Propaganda) wurden von der ZWÖ 7 Sektionen gebildet; vgl. dazu: Protokoll. In: MZWÖ 1 (1907) 16.

nützigen Wohnungsbauten- die Bevölkerung zur Ordnung, Reinlichkeit, pünktlichen Zahlung zu erziehen und so ein Bedürfnis zu schaffen, das dann auch vom privaten Bauunternehmer und Vermieter berücksichtigt werden muß." (1)

Die Wohnungsreform und bürgerliche Wohnungspolitik also verstanden als ein Mittel zur Disziplinierung und Formierung der lohnabhängigen Massen, weil die immer organisiertere Wirtschaft dies in immer größerem Maße brauchte; zudem sollten diese lohnabhängigen Massen noch abhängiger gemacht werden durch eine Langzeitschuld, die nur ratenweise abgezahlt werden konnte: eine Taktik, die schon, wie wir gesehen haben, von den allerersten Wohnungsreformern in Wien formuliert worden war.

Welche Agitationstätigkeit entfaltete die ZWÖ ab 1907 zugunsten der Entfaltung einer breiten gemeinnützigen Baubewegung und welche Erfolge konnte diese Tätigkeit zeitigen?
Darüber soll in den nächsten Abschnitten berichtet werden.

4.2 Die Agitationstätigkeit der ZWÖ

Schon kurze Zeit nach der Gründung der ZWÖ, einem-rechtlich gesehen-privaten Verein von Wohnungsreformern, konnte das Organ der ZWÖ, die MZWÖ, mitteilen: "Die österreichische Wohnungsreformbewegung hat einen großen Erfolg zu verzeichnen: in dem neu errichteten Ministerium für öffentliche Arbeiten wird ein geeignetes Department für Wohnungsfürsorge eingerichtet werden. Als seine Aufgabe finden sich in dem 'Wirkungskreis' dieses Ministeriums verzeichnet: 'Gesetzgebung und administrative Verfügungen, Mitwirkung bei der Steuergesetzgebung auf diesem Gebiete, organisatorische Maßnahmen und Förderung des Kreditwesens für diese Zwecke'." (2)

---

1) E. v. Philippovich, Die Wohnungsfrage. In: MZWÖ 14 (1910) 6.
2) H. Rauchberg, Die Wohnungsfürsorge im österreichischen Ministerium für öffentliche Arbeiten. In: MZWÖ 4 (1908) 1.

Durch dieses 'Department', 1908 eingerichtet, erfuhr zum ersten Male das 'Wohnungswesen' eine wirklich öffentliche Verfügungsstelle: das Wohnungswesen wurde als öffentliches und nicht mehr bloß privates Problem 'anerkannt'.
Die ZWÖ bot sich sofort an, "eine rege Verbindung zwischen den Reformbestrebungen der Regierung und den freien gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Kräften herzustellen, die hiefür gewonnen und organisiert werden müssen" (1).

Die ZWÖ begann 1908 mit einer umfangreichen publizistischen Tätigkeit, um vor allem eine bestimmte Reform des Gebäudesteuergesetzes und eine Neuorganisation des Kredits für die gemeinnützige und genossenschaftliche Bautätigkeit zu erreichen.

4.2.1 Agitation zur Frage der Gebäudesteuerreform
Die ZWÖ forderte überhaupt und allgemein eine progressive Steuerpolitik im Gegensatz zu der vorherrschenden, "die umgekehrt progressiv" wirkte, "und ... gerade den Schwächsten am härtesten" (2) traf.
Auch für den konkreten Fall der Gebäudesteuer wurde ein progressiv wirkendes Steuergesetz verlangt.
Dazu eine Vorbemerkung (3): in Wien war die Besteuerung der Wohnungen extrem hoch; die österreichische Gebäudesteuer war eine Ertragssteuer und als solche waren in Wien "bei vollbesteuerten Objekten 41,31 % vom ... Durchschnittszins zu entrichten" (4). Diese extreme Höhe trug wahrscheinlich nicht wenig zur Verschärfung der Wohnungsnot in Wien bei. In Zeiten drückendster Wohnverhältnisse wurden dementsprechend auch immer allgemeine, aber zeitlich stark begrenzte Steuerbefreiungen für neuerrichtete Wohngebäude beschlossen. Diese Maßnahmen wurden von den Wohnungsreformern aber als bloße Geschenke für die Hausbesitzer gewertet; sie wurden auch gegen Ende des Jahrhunderts immer seltener (5).
1892 wurde dann das erste Steuergesetz beschlossen, das speziell dem

---

1) H. Rauchberg, Die Wohnungsfürsorge im österreichischen Ministerium für öffentliche Arbeiten. In: MZWÖ 4 (1908) 5.
2) ebenda, 4.
3) vgl. zum folgenden u. a.: P. Feldbauer, Stadtwachstum und Wohnungsnot (Wien 1977) 270ff.
4) ebenda, 272.
5) ebenda, 273.

'Arbeiterwohnhäuserbau' Steuerbegünstigungen in Aussicht stellte: eine Bedingung war dabei, daß die betreffenden Häuser von Arbeitgebern, Gemeinden oder gemeinnützigen Bauunternehmungen gebaut sein mußten; die zweite Bedingung betraf die Höhe der Mietzinse: dabei wurden so niedrige Maximalzinse veranschlagt, um um eine 24-jährige Befreiung von der Gebäudesteuer ansuchen zu können, daß das Gesetz fast nicht in Anwendung gebracht wurde: bis 1902 sollen nur weniger als 400 Häuser im ganzen Bereich der Österreichischen Staatshälfte diese Befreiungsbedingungen erfüllt haben (1).
Demgemäß wurde das Gesetz 1902 novelliert: mit dieser Novellierung wollte man "die Errichtung von Gebäuden mit gesunden, billigen und in genügender Zahl vorhandenen Wohnungen ... fördern" (1), indem man alle jene Häuser, die Arbeitern gesunde und zugleich billige Wohnungen anboten, sowie alle jene Gebäude, die von Bezirksverbänden, Gemeinden, gemeinnützigen Vereinen, Stiftungen und Genossenschaften, Arbeitervereinigungen, Anstalten etc. an Arbeiter so verkauft wurden, daß der ganze Kaufpreis oder zumindest die Hälfte desselben in wenigstens 15 Jahresraten abgezahlt werden konnte, steuerlich begünstigen wollte (2). Dieses Gesetz definierte zum ersten Mal den 'Arbeiter': ein 'Arbeiter' war jemand, der als Lediger ein Jahreseinkommen von nicht mehr als 1200 K bezog; als Verheirateter mit zwei Kinder konnte ein 'Arbeiter', um 'Arbeiter' zu bleiben, maximal 1800 K beziehen; war der Familienstand größer, galt der, der nicht mehr als 2400 K bezog, noch als 'Arbeiter' (3). Für Wien war die Einstufung um 1/4 höher: also 1500 K, 2250 K, 3000 K (3). Ebenso wurde durch dieses Gesetz bestimmt, was eine gesunde und billige Wohnung war: im wesentlichen wurden dabei die Kriterien der 'Jubiläumsstiftung' übernommen: in Frage kamen Ledigenheime, Familienwohnhäuser (in denen eine 1-Zimmer-Wohnung mindestens 15 - 25 m^2, eine Zimmer + Küche-Wohnung mindestens 20 - 35 m^2 aufweisen mußte und größere Wohnungen maximal 80 m^2 groß sein durften) und Logierhäuser (Männerheime etc.) (3). Außerdem

---

1) F. v. Meinzingen/F. Pauer, Die Wohnungsfürsorgegesetze (Wien 1912) 1.
2) ebenda, 1f.
3) ebenda, 2.

durfte das jährliche Gesamterträgnis ein 5%iges Rentieren des investierten Kapitales nicht überschreiten (1). Im wesentlichen war das Gesetz zugeschnitten auf Objekte, wie sie die 'Jubiläumsstiftung' gebaut hatte. Und obwohl einige derartige Objekte in Wien gebaut wurden, wie z. B. die 'Männerheime' der Stiftung oder die Wohnhäuser des 'Komitees' von Oppenheimer und Simony in der Brigittenau etc., die auch steuerliche Begünstigungen erfuhren, waren doch die Bestimmungen zu 'eng': "sie schreckten wegen ihrer nicht allzu leicht zu erfüllenden baulichen Erfordernisse und der auferlegten Reallast die beteiligten Kreise vielfach ab" (2). Also auch dieses Gesetz von 1902 hatte nicht die erhoffte Wirkung einer wirklichen Wohnbauförderung: nach einer Statistik wurden bis incl. 1908 nur 498 Objekte in der Österreichischen Staatshälfte von diesem Gesetz betroffen (3).
1908 wurde deshalb von der Regierung ein Gesetzesentwurf über ein neues Gebäudesteuergesetz im Abgeordnetenhaus eingebracht, der aber alle wesentlichen Bestimmungen unverändert ließ: die Gebäudesteuer sollte weiterhin eine Ertragssteuer bleiben; die Bautätigkeit sollte weiterhin durch allgemeine Baufreijahre gefördert werden: vorgesehen war allerdings eine stufenweise Reduktion des Steuersatzes. Kategorisch abgelehnt wurde jedoch eine "progressive Gestaltung der Zinssteuer, ihre Zerlegung in eine Hausgrundsteuer und Mietsteuer" (4). Und gerade dafür, für beide Punkte, setzte sich die ZWÖ massiv ein.
Rauchberg legte die Richtlinien der ZWÖ vor: "Die Progression der Zinssteuer und die Steuerfreiheit der kleinsten Wohnungen finden darin ihre Begründung, daß die -auf den Mieter überwälzte- Zinssteuer den Charakter einer Aufwandsteuer annimmt. Als solche wirkt sie, da der Mietaufwand bekanntlich in umgekehrtem Verhältnisse zur Höhe des Einkommens steht, umgekehrt progressiv" (4); die herrschende Proportionalsteuer belastete nämlich die Luxuswohnung gleichstark wie die kleinste Arbeiterwohnung. Und "um diese schädliche Nebenwirkung zu

---

1) F. v. Meinzingen/F. Pauer, Die Wohnungsfürsorgegesetze (Wien 1912) 2.
2) ebenda, 3.
3) E. v. Fürth, Die Fortschritte des Wohnungswesens in Österreich während der letzten fünf Jahre. In: Bericht über den 9. Internationalen Wohnungskongreß (Wien 1911) 966f.
4) H. Rauchberg, Die Reform der österreichischen Gebäudesteuer (Wien 1908 SZWÖ 8) 7.

vermeiden und die Steuer nach der Leistungsfähigkeit abzustufen, sollten die kleineren Wohnungen mit einem geringeren Satz getroffen werden wie die größeren, die kleinsten Wohnungen aber steuerfrei bleiben. ... Die Freilassung der kleinsten Wohnungen und die Progression oder Staffelung des Steuerfußes hinsichtlich aller anderen bedingt allerdings, daß die Steuer nicht nach ganzen Häusern, sondern nach Mieteinheiten veranlagt werde. ... Die höhere Besteuerung der größeren Wohnungen würde es ermöglichen, ohne Schmälerung des Gesamterträgnisses den Steuerfuß der kleineren Wohnungen ausgiebiger herabzusetzen und die kleinsten Wohnungen steuerfrei zu lassen" (1).
Während also der Regierungsentwurf bloß eine allgemeine, allmähliche und wenige Prozente betragende Reduzierung der Zinssteuer vorsah, forderte Rauchberg und die ZWÖ die progressive Gestaltung der Zinssteuer und als Voraussetzung dafür die Trennung der bisherigen Gebäudesteuer in eine Hausgrund- und eine Mietzinssteuer. Die progressive Steuer konnte sich dann "strenge der Höhe der factisch eingehobenen Einzelmietzinse anpassen und daher die niedrigsten Mieteinheiten, d. i. die kleinen und kleinsten Wohnungen usw. entlasten" (2), während die vorhandene Hauszinssteuer "von vornherein einen Bestandteil der Produktionskosten, einen Kostenfaktor" (3) darstellte und "die Mietobjekte bereits in ihrer Herstellung" (4) belastete; man glaubte deshalb auch, daß durch eine progressive Steuer eine Mehrproduktion von Kleinwohnungen zu erreichen war (5).
Rauchberg meinte, daß auch durch eine Sondergesetzgebung für Arbeiterwohnungen ein progressiver Effekt erreicht werden könnte, d. h. durch eine gründliche Revision des Gesetzes von 1902, das "infolge seiner kaum erfüllbaren und vielfach vexatorischen Bestimmungen so viel wie wirkungslos geblieben" (6) war.
Das war im wesentlichen die Stellungnahme der ZWÖ auf den Regierungs-

---

1) H. Rauchberg, Die Reform der ö. Gebäudesteuer (Wien 1908 = SZWÖ 8) 7f.
2) E. Vogel, Die progressive Zinsertragssteuer. In: Drei Aussätze zur Frage der Gebäudesteuer (Wien 1909 = SZWÖ 9/10) 27.
3) ebenda, 18.
4) ebenda, 19.
5) ebenda, 27.
6) H. Rauchberg, Die Reform der ö. Gebäudesteuer (Wien 1908 = SZWÖ 8) 8f.

entwurf:
Die ZWÖ bildete 1908 unter dem Referenten E. Vogel ein Subkomitee, das sich mehrheitlich "principiell für den Vorschlag einer auf die neuen Baulichkeiten beschränkten progressiven Zinsertragssteuer aussprach" (1) und diesbezügliche Anträge an das Abgeordnetenhaus ausarbeitete.
Diese Anträge wurden in der Steuersektion der ZWÖ diskutiert und mit einem "Vorschlag auf Bildung eines Wohnungsfürsorgefonds aus den Erträgen der Gebäudesteuer" (1) neuerlich diesem Subkomitee zur Diskussion zurückgewiesen.
Allerdings wurde "die Vorlage über die Reform des Gebäudesteuergesetzes anläßlich der Eröffnung einer neuen Parlaments-Session bisher nicht wiederum eingebracht" (1), ein Umstand, der die ZWÖ "das weitere Schicksal der Regierungsvorlage zweifelhaft erscheinen" (1) ließ, das war im Mai 1909.
Erst 1911 wurde eine Steuergesetznovelle durchgeführt, die einen beschränkten progressiven Effekt brachte (2).

In den "Drei Aufsätzen zur Gebäudesteuerreform" war auch jener Vorschlag zur Bildung eines Wohnungsfürsorgefonds abgedruckt. Der anonyme Autor (sch.) meinte, "daß der Staat, wenn man ernstlich von ihm fordert, daß er der an Wohnungsnot leidenden Bevölkerung mit seinen Mitteln zuhilfe komme, lieber einen direkten Weg statt des vorgeschlagenen problematischen, indirekten Weges" (3) einschlagen sollte, also daß die Regierung, "statt über das Maß der bereits in Aussicht gestellten Opfer hinaus auf weitere Steuereinnahmen zu verzichten, lieber einen Teil der Summen, auf welche sie bereits freiwillig verzichtet hat" (3), dazu verwenden sollte, "direkt den Bau von Kleinwohnungen zu fördern" (3).
D. h.: anstatt einer progressiven Staffelung wollte sch. eine allgemeine Reduktion und dafür eine direkte staatliche finanzielle Förderung des Wohnbaus.

---

1) Drei Aufsätze zur Gebäudesteuerreform (Wien 1909 = SZWÖ 9/10) 1.
2) Über die Details des Gesetzes siehe das nächste Kapitel (4.3.3).
3) sch., Ein Vorschlag zur Bildung eines Wohnungsfürsorgefonds aus den dem Ertrage der Gebäudesteuer. In: Drei Aufsätze (Wien 1909 = SZWÖ 9/10) 83.

Er stellte dazu fest, daß sich die gemeinnützige Bautätigkeit zwar die Aufgabe gestellt hatte, die Lücke in der Kleinwohnungsproduktion zu schließen, diese Bautätigkeit jedoch bisher "in Österreich so gut wie gar keine bedeutsamen Erfolge aufzuweisen" (1) hatte, wobei er den Grund dieser Tatsache "in dem Mangel an einem ausreichenden billigen Baukredit" (1) zu finden glaubte. Folgerichtig war daher sein Vorschlag: "Das große Opfer an Steuersummen, zu welchen sich die Regierung anläßlich der Reform der Gebäudesteuergesetzgebung entschloß, legt ganz ungezwungen den Gedanken nahe, wenigstens einen Teil dieser, im Regierungsentwurf ausschließlich zur Gewährung von Steuernachlässen bestimmten Summe zur Bildung eines analogen Wohnungsfürsorgefonds für die minderbemittelte Bevölkerung zu verwenden" (2). Nach einem von sch. vorgeschlagenen Kontingentierungsschema (3) hätte dieser Fonds bis 1921 "eine Summe von etwa 15 Millionen Kronen" (4) erreichen sollen, ein Betrag allerdings, "mit dem freilich nicht sehr viel gleistet werden könnte, wollte man ihn ... unmittelbar zur Gewährung von Darlehen an die gemeinnützige Bautätigkeit verwenden. Statt indes auf diese Weise verhältnismäßig rasch erschöpft zu werden, könnte dieser Fonds eine weit intensivere Wirksamkeit dadurch gewinnen, daß er lediglich zur Übernahme einer Bürgschaft für die an die gemeinnützige Bautätigkeit gewährten zweiten Hypotheken zu dienen hätte" (4).

Mit einem quasi staatlichen Fonds, der direkte Kredite vergab, hatte man schon eine eher negative Erfahrung: der 1908 geschaffene 'Kaiser Franz Josef I.-Regierungsjubiläumsfonds 1908' mit 4 Millionen K aus Budgetüberschüssen des Jahres 1907 dotiert, und zwar zu dem Zwecke, an Baugenossenschaften, die von Staatsbeamten nach dem Gesetz von 1873 zu dem Zwecke gebildet wurden, gesunde und billige Mietwohnungen mit einer Maximalverzinsung der Geschäftsanteile von 4 % zu bauen, direkte Darlehen, hauptsächlich für die zweiten Sätze, zu einer

---

1) sch., Ein Vorschlag. In: Drei Ausätze (Wien 1909 = SZWÖ 9/10) 88.
2) ebenda, 89.
3) ebenda, 89f.
4) ebenda, 90.

Verzinsung von 3 - 3 1/2 % zu vergeben, nachdem der erste Satz schon bei einem Kreditinstitut erlehnt worden war (1), war schon sehr bald wieder ausgeschöpft (2).
Darum also die Beschränkung auf die Methode der 'indirekten' Kreditgewährung; denn "mit einem Garantiefond in der angegebenen Höhe wäre es freilich möglich, der gemeinnützigen Bautätigkeit billige und unkündbare Hypothekardarlehen auch in einem die Werthälfte des Bauens übersteigendem Betrage in ausreichendem Maße zuzuführen" (3).
sch. war überzeugt, "daß man wohl mit einem Garantiefond von 15 Mill. Kronen das zehnfache dieses Betrages an zweiten Hypotheken garantieren und damit einschließlich der leicht zu beschaffenden pupillarsicheren Hypothekardarlehen der gemeinnützigen Bautätigkeit insgesamt 300 Millionen Kronen für den Bau von Kleinwohnungen zu einem entsprechenden Zinsfuße zur Verfügung stellen könnte" (3).
Dieser sehr konkrete Vorschlag von sch. konkretisierte von nun an alle Überlegungen der ZWÖ über die Lösung der Finanzierungsprobleme in der gemeinnützigen Bautätigkeit.

4.2.2 Agitation zur Beseitigung des Finanzierungsproblems in der gemeinnützigen Bautätigkeit

Die ganze Wohnungsfrage reduzierte sich hiebei im wesentlichen auf eine 'Kreditfrage', darauf also, wie ein kapitalschwaches Unternehmen zweite Hypotheken zu ebensolchen günstigen Bedingungen erhalten konnte wie die ersten Hypotheken.
Da die Wohnungsreformer der ZWÖ in anderen Ländern eine blühende gemeinnützige und genossenschaftliche Bautätigkeit vorzufinden glaubten und teilweise auch vorfanden, hatte sich die ZWÖ vorerst an den Finanzierungspraktiken in diesen Ländern orientiert.
Der Berichterstatter war F. v. Oppenheimer (4).
Über B e l g i e n berichtete er, daß dort die gemeinnützige Bautätigkeit steuerbegünstigt war und daß durch ein Gesetz von 1889 eine

---

1) vgl. u. a.: F. v. Meinzingen/F. Pauer, Die Wohnungsfürsorgegesetze (Wien 1912) 5.
2) vgl. u. a.: K. Pribram, Die Organisation des Kredits. In: Bericht über den 9. Internationalen Wohnungskongreß (Wien 1911) 428f.
3) sch., Ein Vorschlag. In: Drei Aufsätze (Wien 1909 = SZWÖ 9/10) 90.
4) F. v. Oppenheimer, Die Beschaffung der Geldmittel für die gemeinnützige Bautätigkeit (Wien 1908 = SZWÖ 4).

Landessparkasse eingerichtet worden war, die unter staatlicher Aufsicht stand und deren Leistungen vom Staat garantiert wurden: sie war gesetzlich ermächtigt, einen Teil ihrer Gelder zum Erwerb oder zur Miete einer enteprechenden Wohnung als billigen Kredit zu gewähren, wobei als Vermittler zwischen der Sparkasse und dem Darlehensnehmer genossenschaftliche oder als Aktiengesellschaften konstituierte Vereinigungen, die entweder für den Arbeiter selbst bauten oder bloß den Ankauf eines Hauses bzw. einer Wohnung ermöglichten, standen, wobei der Verzicht auf gewinnsüchtige Absicht dieser Mittler ebenfalls gesetzlich geregelt war. (1)
In F r a n k r e i c h waren durch verschiedene Gesetze seit 1894/95 Wohltätigkeitsanstalten, staatliche Depositenkassen und Landessparkassen ermächtigt, bis höchstens 1/5 ihres Vermögens unter gewissen Voraussetzungen für die direkte Erbauung von Volkswohnungen bzw. für eine Kreditgewährung zu verwenden; ebenso war die gemeinnützige Bautätigkeit steuerbegünstigt. (2)
In I t a l i e n wiederum ermächtigte ein 1903 erlassenes Gesetz die allgemeinen Sparkassen und Pfandleihanstalten bei Darlehen für Bau und Ankauf von Volkswohnhäusern über die für die Hypothekargeschäfte anderer Art gezogenen statuarischen Grenzen hinauszugehen; solche Darlehen wurden aber, unter gesetzlicher Begrenzung der den Sparkassen zu entrichtenden Verzinsungsquote, nur an Bau- und Wohnungsgenossenschaften gewährt, deren Gebahrung Gewinnsucht ausschloß; die Gemeinden konnten zusätzlich ergänzend eingreifen; fiskalische Begünstigungen erfuhr dieser gemeinnützige Wohnbau auch (3).
Als Paradebeispiel auf dem Gebiete der Wohnungsreform fungierte aber wiederum und noch immer E n g l a n d . In England war die gemeinnützige Baubewegung schon ganz in eine genossenschaftliche Baubewegung übergegangen; dies war schon deshalb möglich, weil die englischen Arbeiter ein im Vergleich zu österreichischen Arbeitern dieser Zeit

---

1) F. v. Oppenheimer, Die Beschaffung der Geldmittel (Wien 1908 = SZWÖ 4) 4ff.
2) ebenda, 6ff.
3) ebenda, 8ff.

sehr hohes und auch relativ gesichertes Einkommen bezogen, andererseits aber auch auf Grund einer besonderen Organisation: es gab nämlich nicht nur Baugenossenschaften, sondern auch diesen adäquate Darlehensgenossenschaften. (1)
In D e u t s c h l a n d hingegen knüpften die Bestrebungen, die Wohnverhältnisse zu verbessern, in erster Linie an das System der Sozialversicherungen an, und zwar der Überlegung gemäß, daß die Arbeitsfähigkeit umso länger anhielt, je besser ~~die~~ die Menschen wohnten; dementsprechend erfolgte durch die Landesversicherungsanstalten und verwandte Kasseneinrichtungen, wenn die Gemeinnützigkeit der Verwendungsweise gesichert war, eine Belehnung bis zu 60 %, 66 1/2 % oder gar bis zu 75 % der Anlagekosten, wobei die jährliche Tilgungsrate 1 % und die Verzinsungsquote zwischen 3 - 3 1/2 % betrug. (2)

Auf Grund dieses Berichtes von Oppenheimer wurden einige Diskussionspunkte in der ZWÖ herausgearbeitet, von denen man glaubte, daß sie das Finanzierungsproblem für die gemeinnützige Baubewegung beseitigen konnten. Diese Punkte waren: Steuerbegünstigungen; Diskussion der Möglichkeit, Versicherungsanstalten zur Kreditgewährung heranzuziehen; Diskussion der Errichtung von Landessparkassen, von Bankenketten, einer neuen Kreditorganisation überhaupt auf der Basis einer neuen Gesetzgebung; Forderung eines staatlichen Wohnbaufonds, eines staatlichen Wohnungsfürsorgefonds.

Über den Punkt 'Steuerbegünstigungen' wurde schon referiert. Nachgetragen soll hier nur werden, daß sich die Wohnungsreformer der ZWÖ wohl bewußt waren, daß Steuerermäßigungen allein nicht zum Bau von Arbeiterwohnungen zu 'ermuntern' vermochten, daß diese Begünstigungen bestenfalls eine gewisse fördernde Rahmenbedingung, also flankierende Maßnahmen sein konnten. (3)
Das Hauptaugenmerk lag auf dem Problem der Kreditbeschaffung.
Und dabei wurden vorerst schon bestehende Möglichkeiten, nämlich die

---

1) F. v. Oppenheimer, Die Beschaffung der Geldmittel (Wien 1908 = SZWÖ 4)9ff
2) ebenda, 11ff.
3) ebenda, 15f.

diversen Versicherungs-anstalten, gemäß dem Beispiel Deutschlands, wo diese Anstalten bis zu 75 % des Baukapitals als günstigen Kredit gewährten (1), ins Auge gefaßt. In Österreich kamen dabei vor allem die Arbeiter-Unfallversicherungsanstalten in Frage. Man schätzte die Summe des verfügbaren Kapitals aller Landesanstalten zum Zwecke der Kreditgewährung auf rund 20 Millionen Kronen (2). Obwohl zum Beispiel die Wiener Anstalt für einige hundert Arbeiterfamilien Wohnungen direkt, durch eigene Bauführung, oder indirekt, durch Kreditgewährung an einige gemeinnützige Baugesellschaften, geschaffen hatte, war das Kapital für eine umfassende Durchführung der Wohnungsreformkonzepte aber doch zu gering; außerdem konnten diese Anstalten Kredite nur an Genossenschaften vergeben, die von versicherten Arbeitern und/oder Angestellten gebildet wurden, was nur ein beschränkter Kreis war. Außerdem durften sie statutengemäß Darlehen über die pupillarsichere Grenze hinaus nicht gewähren (3); der Zinsfuß für den ersten Satz lag auch über 4 % (4). Ähnlich war die Situation bei anderen Versicherungsanstalten. Die 'Allgemeine Pensionsversicherung für Privatangestellte', die erst 1907 eingeführt wurde und deren Kapital noch viel kleiner war, erklärte sich zwar bereit, 1/4 der Deckungskapitalien über die pupillarsichere Grenze hinaus zuschießen zu wollen, hatte dafür aber für jeden einzelnen Fall die Zustimmung des Innenministers einzuholen (2). Man spekulierte auch mit einem Ausbau der Sozialversicherung durch Schaffung einer allgemeinen Invaliditäts- und Altersversicherung, von der man sich neue Millionen versprach (2), wobei man sich aber der Tatsache bewußt war, daß dies mindestens erst nach einem Jahrzehnt der Einführung dieser Versicherungsart möglich sein konnte (5). Auch das Pensions- und Provisionsinstitut der k. k. Staatsbahnen, das selbst schon gebaut hatte und Kredite an Genossenschaften von Staatsbahn-

---

1) H. Rauchberg, Soziale Versicherung und Wohnungsreform. In: Rundschau für Technik und Wirtschaft 11 (1908) 209ff.
2) K. Pribram, Die Organisation des Kredits. In: Bericht über den 9. Internationalen Wohnungskongreß (Wien 1911) 429.
3) ebenda, 430.
4) F. v. Philippovich, Die Beschaffung der Geldmittel (Wien 1908 = SZWÖ 4)14
5) ebenda, 16f.; sowie: K. Pribram, Der Plan einer Garantiebank zur Organisation des Kredits. In: MZWÖ 8 (1909) 2.

bediensteten vergeben hatte, wollte noch rund 13 Millionen zur Errichtung von Arbeiterwohnhäusern in Form von Hypothekardarlehen an Genossenschaften von Staatsbahnbediensteten zur Verfügung stellen (1).
All diese Formen der Kreditorganisation beschränkten ihre doch eher bescheidene Wirkung auf einzelne und relativ kleine Bevölkerungsgruppen: für eine allgemeine Wohnungsreform konnten sie nicht in Frage kommen.
Daher kam man in der Überlegung zur Verbesserung der Kreditorganisation für die gemeinnützige Baubewegung auf die eigentlichen Kreditinstitute zurück. (2)
K. Pribram forderte Anfang 1909 in einem Aufsatz in den MZWÖ eine völlig neue Organisation des gemeinnützigen Hypothekarkredites, und zwar einen Träger, der, nach ausländischem Beispiel, überregional sein sollte, also ein staatliches Kreditinstitut (3). Da es ein solches in Österreich nicht gab und in absehbarer Zeit nicht geben konnte, entwarf er einen Plan, wie man die bereits existierenden privaten Kreditinstitute zu den Trägern einer Kreditorganisation mit ähnlicher Wirkung machen hätte können (4). Dabei ging er von der Tatsache aus, daß die einzelnen Institute nicht in der Lage waren, das Kapital selbst aufzubringen, also als direkte Kreditquelle zu dienen, und daß es diesen Instituten statutengemäß auch verboten war, über die pupillarsichere Grenze hinaus Kredite zu gewähren, daß jedoch bei einer anderen Bank, nach Erhalt der ersten Hypothek, eine zweite Hypothek erlangt werden konnte, jedoch nur zu einem so hohen Zinsfuß und schlechten Bedingungen, daß die Rentabilität eines Wohnobjektes in Frage gestellt war bzw. nur bei sehr hohen Mieten zu erreichen war. Da aber gerade die gemeinnützige und genossenschaftliche Baubewegung, die ja billige Wohnungen einerseits und bequeme, sanitär einwandfreie Wohnungen andererseits herstellen mußte, wenn sie sich zu einer 'Massenbewegung'

---

1) K. Pribram, Die Organisation des Kredits. In: Bericht über den 9. Internationalen Wohnungskongreß (Wien 1911) 428.
2) K. Pribram, Der Plan einer Garantiebank zur Organisation des Kredits. In: MZWÖ 8 (1909) 3.
3) ebenda, 3.
4) vgl. zum folgenden: ebenda, 4ff.

entfalten wollte, auf zweite Hypotheken zu günstigen Verhältnissen angewiesen war, schlug Pribram vor, daß eine dritte Bank die Funktion einer Garantiebank für die zweite Hypothek übernehmen sollte. Pribram trug sich also mit dem Gedanken der Einrichtung einer Art Bankenkette, wobei es der Garantiebank dann gestattet sein sollte, die Geschäftsgebahrung der Genossenschaften zu überwachen; weiters sollte der gemeinnützige Verwendungszweck geprüft werden, nur Kleinwohnungen sollten gefördert werden, wobei die Schätzung nur durch eine eigene, bankinterne Organisation erfolgen sollte. Um jedes Risiko noch weiter einzuschränken, forderte Pribram noch zusätzlich einen staatlichen Garantiefonds, der etwaige Verluste zu decken hätte.
Der Plan Pribrams bestand also darin, eine Bankenkette zu schaffen: Bank 1 für den 1. Satz, Bank 2 für den 2. Satz, Bank 3 als Garantiebank für Bank 2, die den Zinsfuß für den 2. Satz dadurch senken könnte, und dazu noch eine subsidiäre Haftung des Staates für Bank 3, wobei man dem Staat ein Kontrollrecht der Bankenführung einräumen wollte.
Ähnlich wie Pribram antwarf J. N. Lostak einen Plan zur Organisation das gemeinnützigen Baukredits, der ebenfalls auf die Forderung eines staatlichen Garantiefonds hinauslief (1). Er schlug vor, daß verschiedene Banken, Sparkassen und Kreditinstitute verpflichtet werden sollten, einen bestimmten Betrag ihrer Kapitalien der gemeinnützigen Bautätigkeit zukommen zu lassen, ohne daß sich das auf solche Gesellschaften, Vereine etc. beschränkte, die 50 % des Kapitals aus eigenen Mitteln bestreiten konnten. Allerdings: "Um diesem Darlehen aber vollkommene Bonität und gewissermaßen eine pupillarmäßige Sicherheit zu verschaffen, wird ein ganz eigenartiger öffentlicher Garantiefonds... proponiert, durch welchen der sonst gefährdete Kreditgeber im vorhinein gegen jeden Schaden gesichert erscheinen soll" (2). Ohne weiter auf Finanzierungsmöglichkeiten dieses Fonds einzugehen, forderte er 10 Millionen K als Gründungskapital und eine jährliche Dotation in erforderlicher Höhe.

---

1) zum folgenden vgl.: J. N. Lostak, Ein Vorschlag zur Geldbeschaffung für die gemeinnützige Bautätigkeit. In: MZWÖ 8 (1909) 8ff.
2) ebenda, 10.

Damit war von zwei wichtigen Vertretern der ZWÖ ein staatlicher Fonds zur Finanzierung der gemeinnützigen Bautätigkeit verlangt worden. Dieser Plan konkretisierte sich im Laufe des Frühjahres durch den oben besprochenen Aufsatz von Sch., der einen genauen Finanzierungsmodus eines zu gestaltenden staatlichen Garantiefonds, der mit dem geplanten neuen Gebäudesteuergesetz gekoppelt werden sollte, vorgelegt hatte.

Dieses Konzept wurde dann vom Ministerium für öffentliche Arbeiten auch aufgegriffen (1). In den MZWÖ hieß es dazu Ende 1909: "Die Regierung hat dem Parlamente am 20. Oktober dieses Jahres, am Tage der Eröffnung einer neuen Session eine umfangreiche Vorlage überreicht, einen Gesetzentwurf ..., der bestimmt ist, anstelle der im Jahre 1908 eingebrachten und nicht zur parlamentarischen Behandlung gelangten Regierungsvorlage eine neue Basis für eine Reform unserer Gebäudesteuer zu liefern!" (2) In dieser Vorlage war der Gedanke ausgesprochen, daß durch eine wie immer geartete Steuernovellierung der Wohnungsbau kaum gefördert werden könnte, daß von dieser indirekten zu einer direkten Förderung geschritten werden müßte, daß man also bei der Senkung der Hauszinssteuer "einen Teil der im Regierungsentwurfe ausschließlich zur Gewährung von Steuernachlässen bestimmten Summe zur Bildung eines Wohnungsfürsorgefonds für die minder bemittelte Bevölkerung" (3) verwenden wollte. In dieser Vorlage waren 10 Millionen Kronen errechnet, die einem solchen Fonds in Raten bis 1919 zufließen konnten (4).

Bis zum Mai 1910 wurde dieses neue Gebäudesteuergesetz aber nicht beschlossen.

Anfang Mai 1910 fand, von der ZWÖ organisiert, der 9. Internationale Wohnungskongreß in Wien statt, dessen 2. Programmpunkt (von insgesamt 4 Punkten) audrücklich dem Problem gewidmet war, wie der Kredit für die gemeinnützige Bautätigkeit zu organisieren war (5).

Und auf diesem Kongreß wiesen die Referenten der ZWÖ (v. a. Lostak, Pribram und Rauchberg) noch einmal eindringlich auf die Dringlichkeit und Wichtigkeit eines staatlichen Fonds hin.

Pribram resümierte: "Der normale Kapitalmarkt vermag, da Sparkassen,

---

1) K. Pribram, Der Wohnungsfürsorgefonds. In: MZWÖ 17 (1911) 2.
2) Die neue Gebäudesteuervorlage und die Wohnungsreform. In: MZWÖ 11 (1909)6.
3) ebenda, 7.
4) ebenda, 9.
5) SR 11/1 (1910) 21.

Pfandleihanstalten, Versicherungsunternehmungen statutengemäß städtische Gebäude nur bis zu deren Werthälfte beleihen dürfen, derartige Bedingungen (1) nicht zu gewähren, und diese Kreditnot hat ... eine Lähmung aller baugenossenschaftlicher Tätigkeit zur notwendigen Folge" (2); und deponierte anschließend seine Forderung und die Forderung der ZWÖ: "Es erübrigt daher nichts, als vom Staate zu verlangen, daß er durch Gründung eines ausreichenden Wohnungsfürsorgefonds die Grundlage für eine weitreichende Kreditorganisation schafft" (3). Ähnlich resolut trat auch Rauchberg auf: er forderte einen staatlichen Wohnungsfürsorgefonds anstelle weitergehender Steuernachlässe (4).

Als Folge dieses Wohnungskongresses, der "die Öffentlichkeit auf die Wohnungspolitik auswärtigerStaaten hinlenkte und der Wohnungsreformbewegung Österreichs einen neuen Impuls gab" (5), wurde am 19. Mai 1910 im Teuerungsausschuß ein eigener Gesetzesentwurf zur Schaffung eines Wohnungsfürsorgefonds unabhängig von der Gebäudesteuernovelle genehmigt und zusätzlich eine gründliche Novellierung des Steuergesetzes von 1902 gefordert (6).

Nach diesem Gesetzesentwurf "sollte der Fonds durch 10 Jahre mit jährlich 6 Millionen Kronen dotiert werden und die Bestimmung enthalten, an öffentliche Körperschaften und Anstalten, Gemeinden u. dgl., ferner an gemeinnützige Vereinigungen (Baugenossenschaften, Bauvereine, Baugesellschaften) zum Zwecke des Baues von Kleinwohnungen und des Erwerbes des hiezu bestimmten Geländes Kredithilfe zu gewähren, und zwar durch Übernahme der Bürgschaft für Darlehen und deren Verzinsung, welche diese Körperschaften und Anstalten anderweitig aufnehmen (mittelbare Fondsdarlehen), sowie durch unmittelbare Kreditgewährung an die letzteren (unmittelbare Fondsdarlehen). Beide Arten von Darlehen sollten nur gegen hypothekarische Sicherstellung und nicht über 90 %

---

1) langfristige, unkündbare 2. Sätze mit niedrigem Zinsfuß (Anm.).
2) K. Pribram, Die Organisation des Kredits. In: Bericht über den 9. Internationalen Wohnungskongreß (Wien 1911) 427.
3) ebenda, 438.
4) H. Rauchberg, Die Organisation des Kredits. In: Bericht (Wien 1911)Bd.2, 233ff.
5) F. v. Meinzingen/F. Pauer, Die Wohnungsfürsorgegesetze (Wien 1912) 8.
6) Der Wohnungsfürsorgefonds und seine Schicksale. In: MZWÖ 15 (1910) 7.

des Gesamtwertes des zu belehnenden Objektes gewährt werden und sich in der Regel auf Beträge, welche die Grenze der Pupillarsicherheit übersteigen, beschränken. Die bewohnbare Fläche der Kleinwohnungen sollte mindestens zwei Drittel der bewohnbaren Gesamtfläche des zu belehnenden Objektes betragen.
Die Gesamtsumme der den Fonds belastenden Garantien darf nach diesem Entwurfe den achtfachen Betrag des nach der letzten Jahresbilanz sich ergebenden Eigenvermögens nicht überschreiten. Der Zinsfuß wurde bei mittelbaren Fondsdarlehen mit höchstens 4 % festgesetzt, für jenen der unmittelbaren Fondsdarlehen hingegen der jeweilige Zinsfuß der Sparkassen bestimmt." (1)
Nach Winarski ging die Ausarbeitung dieses Entwurfes hauptsächlich auf die sozialistischen Abgeordneten Reumann und Groß zurück (2).
Am 24. Juni und 1. Juli 1910 stand dieser Gesetzesentwurf dann auf der Tagungsordnung des Abgeordnetenhauses, "und deutlich ließ die Debatte erkennen, daß er alle Aussicht habe, mit überwältigender Majorität angenommen zu werden" (3).
Inzwischen war nämlich, so Maresch, "die Wohnungspolitik in den Kreis der Sozialpolitik" (4) gerückt; es war klar geworden, daß eine Abhilfe der Wohnungsmißstände "nicht durch Selbsthilfe möglich" (4) war, sondern daß das auch "Aufgabe der sozialen Verwaltung" (4) war.
Zur Ergänzung dazu noch ein Zitat von E. v. Philippovich: "Es ist nicht möglich, den minder Bemittelten zu verweigern, was alle oberen Klassen verwirklicht haben, die Erhebung des Lebensniveaus über den Stand, der früheren Generationen genügte. ... Die Ungunst der Wohnverhältnisse tritt in das Bewußtsein der Massen. (!) Die Feuchte der Mauern, die erstickende Luft im überfüllten Raum, der Mangel an Ruhe und Behaglichkeit, die unvermeidlichen Reibungen mit störenden Nachbarn, die Gefährdung durch ansteckende Krankheiten, die größere Kindersterblichkeit und vieles Andere, das mit den Wohnungszuständen in Prole-

---

1) F. v. Meinzingen/F. Pauer, Die Wohnungsfürsorgegesetze (Wien 1912) 9f.
2) L. Winarski, Wohnungsteuerung und Wohnungselend (Wien 1911) 16f.
3) Der Wohnungsfürsorgefonds und seine Schicksale. In: MZWÖ 15 (1910) 3.
4) R. Maresch, Wohnungswesen und Wohnungspolitik (Wien 1910 = SZWÖ 11/12)24.

tarierviertein zusammenhängt, wird zur täglich sich wiederholenden Anklage gegen die Gesellschaft, die das Gemüt mit Bitterkeit erfüllt, die Lebensfreude in Haß und Neid verwandelt und eine feinselige Gesinnung gegen andere Klassen großzieht." (1) Und weiter: "Oft und oft sind die degenerierenden Wirkungen ungesunder Wohnungszustände geschildert worden. ... Eine nüchterne Ueberlegung führt notwendig zu dem Schluß, daß der Verlust an Arbeitskraft, an sittlichem Ernst, an Gesundheit, ja direkt am Menschenleben, der infolge ungünstiger Wohnungsverhältnisse der Bevölkerung zugefügt wird, so ungeheuer groß ist, daß er eine wesentliche Schmälerung ihrer Leistungsfähigkeit mit sich bringt, daher einen materiellen Verlust der Allgemeinheit selbst bedeutet!" (1)

Diese und ähnliche Überlegungen hatten also in Österreich zur Einsicht in die Notwendigkeit einer staatlichen Wohnungspolitik geführt. Deswegen diese Zustimmung zu dem Gesetzesentwurf über einen staatlichen Wohnungsfürsorgefonds im Abgeordnetenhaus.

Die Regierung allerdings stimmte diesem Entwurfe nicht (zur Gänze) zu, sondern erklärte sich nur bereit, "im Verlaufe der nächsten 10 Jahre 25 Millionen Kronen für den Fonds flüssig zu machen' (2); d. h. die von Baumann und Groß geplante Dotierung von insgesamt 60 Mill. K wurde auf 25 Mill. K reduziert.

Die Sommerpause unterbrach dann die weitere Behandlung des Themas und erst im November 1910 kam es zur Wiederaufnahme der Verhandlungen (3). Am 24. November 1910 legte die Regierung dem Abgeordnetenhaus den geänderten Gesetzesentwurf vor, der sofort die Zustimmung des Abgeordnetenhauses fand, so daß nach Beratung des Herrenhauses "bereits am 22. Dezember ... das 'Gesetz, betreffend die Errichtung eines Wohnungsfürsorgefonds' die kaiserliche Sanktion" (2) erhielt.

Das Gesetz vom 22. Dezember 1910 (4) enthielt nur die allgemeinsten Bestimmungen über die Errichtung des Wohnungsfürsorgefonds; die genauen

---

1) E. v. Philippovich, Die Wohnungsfrage. In: MZWÖ 14 (1910) 4.
2) F. v. Meinzingen/F. Pauer, Die Wohnungsfürsorgegesetze (Wien 1912) 10.
3) Der Wohnungsfürsorgefonds und seine Schicksale. In: MZWÖ 15 (1910) 8.
4) Über die Details des Gesetzes siehe das nächste Kapitel (4.3.1).

Richtlinien und alle Detailbestimmungen wurden am 17. Juni 1911 im 'Statut des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds für Kleinwohnungen' festgelegt. (1)

Zum Gesetz meinten Vertreter der ZWÖ, unter ihnen K. Pribram, daß es "einen glücklichen Mittelweg gefunden" hatte "zur Vereinigung jener beiden großen Kräfte, welche die moderne Sozialpolitik beherrschen: der privaten Initiative und der Staatshilfe" (2).
Allgemein war man der Ansicht, daß durch den Wohnungsfürsorgefonds der Grundstein "zu einer ungeahnten Entwicklung der gemeinnützigen Bautätigkeit und Beseitigung der Wohnungsnot" (3) gelegt war.
Welche Auswirkungen dieser 'Fonds' tatsächlich hatte, werden wir später bei der Besprechung der Bautätigkeit durch gemeinnützige Baugesellschaften und Baugenossenschaften bis zum 1. Weltkrieg sehen.

Die Agitation der ZWÖ beschränkte sich jedoch nicht nur auf die Steuernovellierung und Kreditorganisation zugunsten der gemeinnützigen Baubewegung. Massive Interventionen gab es auch zugunsten einer Erneuerung der veralteten Bauordnungsgesetze; desgleichen setzte sich die ZWÖ für eine starke staatlich-städtische Bodenpolitik ein, die die Spekulation mit Grund und Boden, die vor allem kapitalschwache und kurzfristig planende Gesellschaften, wie es ja die gemeinnützigen Gesellschaften und Genossenschaften waren, voll traf, in Grenzen halten sollte.
Darauf soll nun noch kurz eingegangen werden.

4.2.3 Agitation zur Erneuerung der Bauordnung
Nach Informationen der MZWÖ wurden in der Bauordnung 1890 nur einige Punkte der Bauordnung aus dem Jahre 1883 abgeändert, die im wesentlichen auf den alten Bauordnungen der Jahre 1829, 1838, 1859 und 1868 basierte (4).

---

1) über die Details des Gesetzes siehe das nächste Kapitel (4.3.1).
2) K. Pribram, Der Wohnungsfürsorgefonds. In: MZWÖ 17 (1911) 5.
3) so jedenfalls in: MZWÖ 9/10 (1909) 7.
4) MZWÖ 11 (1909) 13ff.

Die ZWÖ setzte sich für eine neue Bauordnung ein, und zwar vor allem für eine Bauordnung zugunsten des Einfamilienhauses.
Th. Bach, als einer der Wortführer der ZWÖ, charakterisierte die alte Bauordnung als eine, die die Verbauungsdichte nicht regelte, dem bestehenden Ortscharakter nicht Rechnung trug und die ganz zugeschnitten war auf den Bau großer Miethäuser (1). Die neue Bauordnung sollte dagegen dem Ortscharakter Rechnung tragen (1), den Kleinhausbau fördern und "auf eine umfassende Entfaltung der gesundheitlichen, sittlichen und ästhetischen Wohlfahrt der Bevölkerung" (2) Wert legen: "Haben die Bauordnungen bisher vornehmlich das Bauen gesichert, so müssen sie nunmehr auch das Wohnen fördern; waren sie bisher vornehmlich ein Instrument der Baupolizei, so müssen sie ausgestaltet werden zu einem Instrument der Wohlfahrtspolitik; waren sie bisher bestrebt, der Wohnungssicherheit zu genügen, so müssen sie heute trachten, Wohnungsfreude zu erzielen!" (2).
Das waren die allgemeinen Vorstellungender ZWÖ zu einer neuen Bauordnung.
Konkret forderte die ZWÖ eigene Baubestimmungen für den Kleinhausbau, die es bisher nicht wirklich gegeben hatte: die bestehenden Bauordnungen waren hauptsächlich gesetzliche Anforderungen, denen das Miethaus in konstruktiver wie hygienischer Hinsicht entsprechen mußte, während die Kleinhäuser bloß unter der Rubrik 'Bauten unter erleichterten Bedingungen', wozu jedesmal eine besondere Genehmigung der Baubehörden einzuholen war, rangierten. (3)
Neben neuen Baubestimmungen, hauptsächlich Bauerleichterungen, für den Kleinhausbau, forderte die ZWÖ eine neuerliche Stadterweiterung mit einem geeigneten Stadtregelungs- und Bebauungsplan (4), ebenfalls zugunsten des Kleinhausbaus. Dazu hieß es: "Die durch Beachtung der verschiedenartig auftretenden Gesichtspunkte bewirkte Durchdringung einer im Sinne allmählig zunehmender Auflockerung der horizontalen

---

1) Th. Bach, Die Bedeutung der Bauordnungen und des Bauwesens für die Wohnungsfrage (Wien 1910 = SZWÖ 13) 4.
2) ebenda, 5.
3) ebenda, 6ff.
4) ebenda, 10ff.

Verbauung arbeitenden Zonenbauordnung mit einer die Haushöhe im Sinne des Straßenwertes abstufenden Staffelbauordnung wird nunmehr Gebiete entstehen lassen mit vorzugsweiser offener, also Landhaus-Verbauung, bei mehr oder minder geschlossener Frontenlage gegen die Hauptverkehrsadern; Gebiete mit halboffener, also Gruppenhaus-Verbauung, bestehend aus Eigenhäusern mit beschränkter Mietbarkeit und mit geschlossener Frontverbauung längs der Geschäftsstraßen und endlich Gebiete mit durchgehend geschlossener Verbauung." (1)

Bei den Miethäusern sollte nach den Wünschen der ZWÖ in der neuen Bauordnung besonders "die Lage der Häuser zu den Straßenfluchten und das Verhältnis der verbauten Fläche zu der unverbaut bleibenden Fläche" (2) geregelt werden, wobei "die Erlangung von tunlichst zusammenhängenden inneren Freiflächen, die eine reichliche Versorgung der nach rückwärts gelegenen Räume mit Licht und Luft gewährleisten und die Anlegung von Innengärten ermöglichen" (3), angestrebt werden sollte; und "die Erzielung solcher Innengärten ... ist nur durch gesetzliche Bestimmungen ... möglich, wobei der Entgang an Erträgnis, der durch eine verminderte Ausnützbarkeit der Bauparzellen gegeben sein wird, durch weitgehende Bauerleichterungen wenigstens zum Teile kompensiert werden könnte" (4). Als weitere sanitäre Maßnahmen wurden gefordert: Verbot der Dachboden- und Souterrains-Wohnungen, WC für jede Wohnung, direkte Licht- und Luftzufuhr für jeden Wohnraum, Trinkwasser- und Abflußvorrichtung für jede Wohnung (5).

Zusammengefaßt: die ZWÖ (6) forderte eine Stadterweiterung; dafür eine genaue Zonenbauordnung, die die vertikale und horizontale Verbauung regeln sollte; einen generellen Bebauungsplan mit besonderer Hinsicht auf den Kleinhausbau; und schließlich neue Bauvorschriften, die die Verbauungsdichte bei Miethäusern herabsetzen und die sanitären Verhält-

---

1) Th. Bach, Die Bedeutung der Bauordnungen (Wien 1910 = SZWÖ 13) 14f.
2) ebenda, 15.
3) ebenda, 16.
4) ebenda, 16f.
5) ebenda, 20.
6) neben Bach setzten sich für eine Reform der alten Bauordnung u. a. ein: W. Mildschuh (Der Einfluß von Baubeschränkungen auf Mieten und Bodenwerte In: Bericht ü. d. 9. Internationalen Wohnkongr. (Wien 1911) 649-683, V. Postelberg (Welche Maßnahmen empfehlen sich zur Verbilligung der Baukosten für Kleinwohnungen. In: Bericht (Wien 1911) 794-806), R. Maresch (Wohnungswesen und Wohnungspolitik (Wien 1910 = SZWÖ 11/12)), E. v. Philippovich (Die Wohnungsfrage. In: MZWÖ 14 (1910) 1-7), F. v. Oppenheimer (Die Wohnungspolitik der Gemeindeverwaltungen in Österreich. In: Beric (Wien 1911) 133-167) und später noch H. Bartack (Ziele der Wiener städtischen Boden- und Wohnungspolitik (Wien 1912)).

nisse in denselben zwingend verbessern und auch gewisse Bauerleichterungen bringen sollten, sowohl für den Klein- als auch für den Miethausbau.

Diese Forderungen der ZWÖ basierte nach eigener Aussage von Bach auf den 'Grundlagen für die Verfassung einer Bauordnung der k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien', die vom Verlag des Österreichischen Ingenieur- und Architekten-Vereins schon 1894 veröffentlicht worden waren (1).
Seit damals wurde über eine Reform der Bauordnung gestritten (2).
Maresch schrieb dazu 1910: "In Wien spielt sich gerade jetzt ein Trauerspiel kommunaler Wohnungsfürsorge ab. Seit 20 Jahren wird daran gearbeitet, die Wiener Bauordnung auf eine moderne, der Wohnungshygiene entsprechenden Grundlage zu stellen - und noch immer ist kein Ergebnis zu sehen -. Immer wieder zeigt sich das reine Kapitalsinteresse der an Zahl gegenüber den Mietern verschwindend wenigen, aber um so einflußreicheren Hauseigentümer und versteckt sich hinter der Behauptung, daß die hygienischen Anforderungen das Bauen so verteuern würden, daß eine Erlahmung der Bautätigkeit einträte und damit erst recht Wohnungsnot zu Zinserhöhungen führen würde" (3).
Eine Novellierung der Bauordnung kam also bis zum Krieg nicht mehr zustande.

Im Rahmen der Bauordnungsfrage im weiteren Sinne setzte sich die ZWÖ auch für eine forcierte Bodenpolitik der Stadt ein und forderte diesbezüglich die Einführung des 'Erbbaurechts' in die österreichische Rechtspraxis.

4.2.4 Agitation zur Einführung des Erbbaurechtes

1908 schon intervenierte die Sektion 4 der ZWÖ, die zuständige Sektion für 'Bodenfrage und Dezentralisation', bei der Regierung mit konkreten Vorstellungen hiezu (4). Meinzingen und Pauer informieren darüber: "Schon im Jahre 1908 hat die Zentralstelle für

---

1) Th. Bach, Die Bedeutung der Bauordnungen (Wien 1910 = SZWÖ 13) 20.
2) vgl. dazu auch: P. Feldbauer, Stadtwachstum und Wohnungsnot (Wien 1977) 258ff.
3) R. Maresch, Wohnungswesen und Wohnungspolitik (Wien 1910 = SZWÖ 11/12) 6
4) abgedruckt sind diese Vorstellungen in: MZWÖ 5 (1908) 16-18.

Wohnungsreform, in der Erkenntnis der großen Bedeutung des Erbbaurechtes für eine großzügige Boden- und Wohnungspolitik, in einer Petition an das Herrenhaus das Ersuchen gestellt, in ein von der Regierung vorgelegtes Gesetz, betreffend die Änderung und Ergänzung einiger Bestimmungen des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches, auch Bestimmungen aufzunehmen, welche ein Erbbaurecht auf fremden Grund unter gewissen Vorsichten ermöglichen." (1)

Diese Petition der ZWÖ veranlaßte dann das Justizministerium, am 6. Juli 1908 eine Enquete über die gesetzliche Regelung eines 'Baurechtes' zu veranstalten (2). Bei dieser Veranstaltung wurde dann aus dem 'Erbbaurecht' das 'Baurecht' (1) und im wesentlichen die Linie vertreten, "daß die Einräumung eines dinglichen, vererblichen und veräußerlichen Baurechtes auf seinem Grund und Boden zugestanden werden solle: den Trägern des staatlichen Gedankens (Staat, Land, Bezirk, und Gemeinden) und solchen gemeinnützigen Vereinen und Anstalten, deren Gemeinnützigkeit und Eignung für die Berechtigung, Bauland zum Baurecht auszutun, von der Verwaltungsbehörde anerkannt wird" (3), daß aber Private grundsätzlich davon ausgeschlossen sein sollten; weitere Punkte waren, daß dieses Baurecht mit 70 Jahren, entsprechend der durchschnittlichen Amortisations-Zeit bei gemeinnützigen Wohnbauten, limitiert werden sollte (4); daß der Erbzins im vorhinein vertraglich und unabänderbar festgelegt werden müßte (5) und daß nach Ablauf des Baurechtes der Bauführer eine gewisse Ablöse vom Grundbesitzer erhalten sollte, wenn das Gebäude noch instand war (6).

Nach K. Forchheimer wurde damit zum ersten Male in Österreich mit dem Grundsatze gebrochen, "daß das Eigentum an einem Gebäude demjenigen zustehen müsse, dem der Grund und Boden gehört" (7).

Das Baurecht sollte nämlich die Möglichkeit geben, "daß einer Person

---

1) F. v. Meinzingen/F. Pauer, Die Wohnungsfürsorgegesetze (Wien 1912) 23.
2) MZWÖ 6 (1908) 4.
3) MZWÖ 6 (1908) 8.
4) MZWÖ 6 (1908) 10.
5) MZWÖ 6 (1908) 10f.
6) MZWÖ 6 (1908) 11.
7) K. Fochheimer, Das Baurecht. Zur Einführung des Erbbaurechtes in die österreichische Praxis (Wien 1913 = SZWÖ 17) 11.

oder einer Vereinigung das Recht zusteht, auf fremdem Grunde zu bauen und durch eine lange Reihe von Jahren das gesicherte Eigentum des errichteten Gebäudes zu haben" (1); der Boden sollte demnach nicht verkauft, sondern nur 'verliehen' werden und derjenige, der bauen wollte, mußte das Kapital für den Grund und Boden nicht mehr aufbringen, und gerade das war "von besonderer Bedeutung für Baugenossenschaften, welche sich ja meist aus Kreisen rekrutieren, die auf feste Bezüge angewiesen sind und nur über sehr wenig Kapital verfügen" (2). Nach den Vorstellungen der ZWÖ lag ja das Hauptanwendungsgebiet des Baurechtes in der genossenschaftlichen und gemeinnützigen Bautätigkeit, und dies, neben der finanziellen Vergünstigung, auch vor allem deswegen, weil in der gemeinnützigen und noch mehr in der genossenschaftlichen Bautätigkeit nicht das Ziel war, große Gewinne zu machen, sondern hauptsächlich das Bestreben vorherrschend war, eine 'normale Verzinsung' und Amortisation des investierten Kapitals zu erwirtschaften (3).
Für die gemeinnützige und genossenschaftliche Bautätigkeit konnte die Einführung nur Vorteile bringen: Der Faktor 'Bodenpreis' fiel aus dem Gesamtaufwand für ein Objekt weg; das wiederum ermöglichte eine leichtere Rentabiltät des aufgewendeten Kapitals und die Mieten konnten dadurch billiger angesatzt werden (4).
In der ZWÖ glaubte man auch, daß durch das Baurecht die Wohnungsreform im allgemeinen vorangetrieben werden konnte (5), in der Art nämlich, daß der, der das Baurecht vergab, sich einen gewissen Wohnungsstandard vertraglich ausbedingte und jedwede spekulative Ausnützung dieses Baurechtes verhinderte, indem z. B. vertraglich festgelegt wurde, daß die Mieten nur der Verzinsung und der Amortisation des Kapitals entsprechen durften, desgleichen konnte die Überfüllung der Wohnungen gebremst werden (6). Solche Wohnungen in größerem Umfange mußten dann auch dem privaten spekulativen Wohnbau gewisse Normen aufzwingen (7), hoffte man.

---

1) K. Forchheimer, Das Baurecht (Wien 1913 = SZWÖ 17) 12.
2) ebenda, 13.
3) ebenda, 21ff.
4) ebenda, 73.
5) ebenda, 72.
6) ebenda, 36ff.
7) ebenda, 74f.

Darum also die Beschränkung auf Träger des 'staatlichen Gedankens' etc.. Die Stadt z. B. könnte große Grundkomplexe ankaufen und diese in Baurecht vergeben und dadurch bestand die Möglichkeit, "die bauliche Entwicklung der Stadt oder gewisser Stadtteile weit mehr zu beeinflussen, als dies durch Bauordnungen" (1) geschehen konnte; man dachte hier also wiederum an die gezielte Förderung einer bestimmten, schon von den ersten Wohnreformern verlangten Ansiedlungsform, nämlich einer, "welche in der wohnungsreformerischen Bewegung jetzt viel propagiert wird und für welche die Anwendung des Erbbaurechtes von fundamentaler Bedeutung ist, nämlich die Gartenstädte oder Gartenvorstädte" (2). Solche Vorstellungen standen hinter der Petition bzw. wurden durch diese Petition der ZWÖ und auch durch die Enquete des Justizministeriums 1908 angeregt und formuliert.

Ein Subkomitee im Justizministerium arbeitete dann einen konkreten Entwurf des Baurechtes aus, aber die Anträge kamen bis November 1911 nicht "auf die Tagesordnung der Kommission der Justizgegenstände" (3). Daraufhin entschloß sich das Subkomitee, "das Baurecht von der Novelle zum allgemeinen Gesetzbuche loszulösen und zum Gegenstande einer eigenen Gesetzesvorlage zu machen" (3). Grundlegende Leitlinien waren dabei folgende: "1. dem Bauberechtigten muß die Sicherheit gegeben sein, das Baurecht unabhängig von der Willkür und von der wirtschaftlichen Lage des Grundbesitzes solange behalten zu können, daß er in der Lage ist, es entsprechend zu verwerten und sein Anlagekapital zu amortisieren; 2. das Baurecht muß die Erlangung von Hypothekarkredit ermöglichen, weil ohne einen solchen der Bau von Wohnungen im größeren Maßstabe unmöglich ist; 3. die Vergebung von Grund und Boden darf nur jenen Personen gestattet werden, welche die Gewähr bieten, daß sie gemeinnützige, soziale Ziele im Auge behalten!" (3)

Gemäß diesen Leitlinien wurde ein neuer Gesetzesentwurf ausgearbeitet,

---

1) K. Forchheimer, Das Baurecht (Wien 1913 = SZWÖ 17) 75.
2) ebenda, 76.
3) F. v. Meinzingen/F. Pauer, Die Wohnungsfürsorgegesetze (Wien 1912) 23.

der schließlich am 26. April 1912 zum 'Gesetz über das Baurecht' wurde (1), zu dem am 3. Juni 1912 die Durchführungsbestimmungen verordnet wurden (2).(3)

Somit waren durch die Tätigkeit der ZWÖ zwei sehr wichtige Gesetze für die gemeinnützige und genossenschaftliche Bautätigkeit erreicht worden: der 'Staatliche Wohnungsfürsorgefonds' und das 'Baurecht'; flankiert wurden diese Gesetze durch die 1911 beschlossene Steuergesetznovelle und verschiedene, ebenso 1911 beschlossene Steuer- und Gebührenerleichterungen speziell für die gemeinnützige und genossenschaftliche Bautätigkeit.

Über die weitere Tätigkeit der ZWÖ nur noch ein Weniges: Die ZWÖ publizierte Musterstatuten für genossenschaftliche Bauvereine (4), die jeweils auf den neuesten Stand gebracht wurden, legte eine Plansammlung für Kleinwohnungen und Kleinwohnungshäuser an, die auszugsweise publiziert wurde (5), veröffentlichte als Muster Rentabilitätsberechnungen für Genossenschaften (6) und stand für jede sonstige Hilfe für gemeinnützige und genossenschaftliche Bauvereine bereit: die ZWÖ war so eine Art Beratungszentrum der gemeinnützigen Baubewegung; weiters wurde mit Hilfe des Innenministeriums versucht, einen Überblick über die gesamte gemeinnützige Bautätigkeit zu gewinnen: das Ergebnis dieser Umfrage-Erhebung wurde teilweise von E. Pribram der Öffentlichkeit zugänglich gemacht (7); weiters wurde von der ZWÖ der 9. Internationale Wohnungskongreß nach Wien geholt und auch von ihm organisiert (8), der einen Wendepunkt in der österreichischen Wohnungspolitik signalisierte; und schließlich wurden 1911, 1912 und 1913 spezielle Österreichische Wohnungskonferenzen und Baugenossenschaftstage von der ZWÖ initiiert.

---

1) MZWÖ 24 (1912) 8ff.
2) MZWÖ 25 (1912) 19ff.
3) über die Details der Gesetze siehe das nächste Kapitel (4.3.2).
4) z. B.: Anleitung zur Errichtung von gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaften (Wien 1909 = SZWÖ 9).
5) Auszüge aus der Plansammlung 1,2,3 (Wien 1908-10).
6) F. Pauer, Die Rentabilitätsberechnung bei Bau- und Wohnungsgenossenschaften (Wien 1911 = SZWÖ 14).
7) E. Pribram, Die Leistungen der Baugenossenschaften seit der Errichtung des Wohnungsfürsorgefonds. In: MZWÖ 30 (1913) 1-6.
8) vgl.: Berichte über den 9. Internationalen Wohnungskongreß (Wien 1911) 2 Bd.

Über die Bedeutung der ZWÖ für die Wohnungspolitik in Österreich und vor allem für die Entwicklung der gemeinnützigen und genossenschaftlichen Bautätigkeit in Österreich überhaupt und in Wien im speziellen, wird etwas später gesprochen werden.

Vorerst noch einige Details zu den durch das Wirken der ZWÖ erreichten Gesetze, die alle drei fast ganz auf die gemeinnützige und genossenschaftliche Bautätigkeit zugeschnitten waren, da sie 'Gemeinnützigkeit' und gewisse Mindestanforderungen von 'Wohnungsstandard' zur Grundvoraussetzung einer Anteilhabe an den Gesetzen machten.

4.3 Die durch die Agitation der ZWÖ erreichten Gesetze zur Förderung der gemeinnützigen und genossenschaftlichen Bautätigkeit

4.3.1 Der Staatliche Wohnungsfürsorgefonds (1910)

Das Gesetz zur Errichtung dieses Fonds wurde am 22. 12. 1910 beschlossen (1).
Seine wesentlichen Bestimmungen waren: "1. Es wird der Fondsverwaltung ein Barkapital von 25 Millionen Kronen zur Verfügung gestellt, welches die Errichtung von Kleinwohnungshäusern im Werte von 500 Millionen Kronen ermöglicht. 2. Darlehen werden bis zu 90 % des Schätzwertes der zu belehnenden Häuser verbürgt, bzw. unmittelbar gegeben. 3. Zur Sicherstellung der Darlehen wird eine Staatsgarantie bis zu 200 Millionen Kronen geleistet. 4. Alle vom Fonds verbürgten Darlehen sind als mündelsichere Anlage zu behandeln." (2)
Die Bedeutung des Fonds für die Förderung des gemeinnützigen Kleinwohnungshausbaues lag also nicht in der unmittelbaren Kreditgewährung, sondern in der mittelbaren Kredithilfe, also "in der Übernahme der Bürgschaft für Kapital und Verzinsung über die nach dem allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuche geltende Mündelsicherheitsgrenze hinaus bis zu 90 % des Schätzwertes" (2). Dadurch konnte "der für

---

1) vgl. den genauen Gesetzestext u. a. in: F. v. Meinzingen/F. Pauer, Die Wohnungsfürsorgegesetze (Wien 1912) 29ff.
2) ebenda, 10.

... zweite Hypotheken naturgemäß höhere Zinsfuß, weil die Hypotheken durch die Bürgschaftsleistung des staatlichen Fonds zu mündelsicheren werden, eine starke Herabsetzung" (1) erfahren.
Das bedeutete, daß eine Genossenschaft etc. theoretisch nur mehr etwa 10 % der Gestahungskosten selbst aufbringen mußte, um kreditfähig zu werden und bauen zu können.
Neben dieser mittelbaren Kredithilfe sah der Fonds auch unmittelbare Darlehen vor und zwar für 2. Hypotheken, aber auch "verzinsliche Vorschüsse auf die vom Bauführer aufzunehmenden ersten Satzposten gegen sofortigen Rückersatz aus dem nach der Bauvollendung an erster Stelle sichergestellten Darlehen" (2).
Zum ursprünglichen Fondskapital von 25 Mill. K kamen noch 2 Mill. K, aufgeteilt auf 1911 und 1912, hinzu und das Gesamtkapital war so aufgeteilt: Für 1911 + 1912: 3,5 Mill. K, für 1913: 1,3 Mill. K, 1914: 1,5 Mill. K, 1915: 2,2 Mill. K, 1916 - incl. 1918: je 2,5 Mill. K, 1919 + 1920: je 3,5 Mill. K, 1921: 4 Mill. K. (2).
Die Fondskredithilfe war bestimmt für "Selbstverwaltungskörper (Bezirke, Gemeinden u. dgl.), ferner ... öffentliche Körperschaften und Anstalten, endlich ... gemeinnützige Bauvereinigungen" (1), wobei das Gesetz eine Definition des Begriffes 'Gemeinnützigkeit' enthielt: es betrachtete nur solche Bauvereinigungen als gemeinnützig, "deren Satzungen die an die Mitglieder zu verteilende Dividende auf höchstens 5 % der eingezahlten Anteile beschränken und den Mitgliedern für den Fall der Auflösung der Genossenschaft nicht mehr als die Rückzahlung der eingezahlten Anteilsbeträge zusichern, einen etwaigen Rest des Genossenschaftsvermögens aber für gemeinnützige Zwecke bestimmen" (3).
Die Kredithilfe durfte nur für den Bau von Kleinwohnungshäusern bzw. für den Erwerb von Häusern, um diese zu Kleinwohnungshäusern umzubauen, in Anspruch genommen werden (2): und zwar zählten nach dem Gesetz Häuser dann zu Kleinwohnungsbauten, "wenn die bewohnbare Fläche der Kleinwohnungen wenigstens zwei Drittel ihrer bewohnbaren Gesamtfläche" (2)

---

1) F. v. Meinzingen/F. Pauer, Die Wohnungsfürsorgegesetze (Wien 1912) 10.
2) ebenda, 11.
3) ebenda, 12.

betrug. Zu Kleinwohnungen zählte das Gesetz: "a) Familienwohnungen, sofern das Ausmaß jeder einzelnen Wohnung 80 m^2 nicht übersteigt; b) Ledigenheime ... und c) Schlaf- und Logierhäuser ..." (1); diese mußten "in bautechnischer, sanitärer und sittenpolizeilicher Hinsicht den Anforderungen gesunder und billiger Volkswohnungen entsprechen" (2), wie sie schon von der 'Jubiläumsstiftung' formuliert wurden.

Das Gesetz vom 28. 12. 1910 enthielt nur die allgemeinsten Bestimmungen; am 14. Juni 1911 wurden dann die genauen Durchführungsbestimmungen im "Statut des 'Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds'" publiziert, die am 9. Februar 1912 noch einmal geringfügig revidiert wurden (3). (4) Die wesentlichen Bestimmungen des 'Statuts' waren: höchstens 20 % der jährlichen Fondsdotierung durften für unmittelbaren Kredite vergeben werden (3); folgende Bedingungen waren bei der Vergabe der Kredithilfe zur Sicherung der Kapitalsätze bestimmt: der Darlehensempfänger mußte eine juristische Person sein; die Mieten unsteigbar; die Wohnungen unkündbar; weiters mußten die Objekte feuerversichert werden und die Tätigkeit der Gesellschaften etc. durch die Fondsverwaltung überwacht werden etc. (5); die Dividende der um Kredit ansuchenden Vereine mußte auf 5 % beschränkt sein; ihre Tätigkeit alleine sich auf Kleinwohnungsproduktion beschränken (6); die Vereine mußten 10 % Eigenkapital und eine genaue Rentabilitätsberechnung vorlegen (6).
Den Fonds verwaltete das Ministerium für öffentliche Arbeiten, an das die Ansuchen um die staatliche Kredithilfe gerichtet werden mußten, die im weiteren auch nur dann gewährt werden konnte, auch wenn die anderen Bedingungen erfüllt waren, wenn "an dem betreffenden Ort ein nachweisbares dringendes Bedürfnis zur Verbesserung der Wohnverhältnisse der minderbemittelten Bevölkerung" (7) vorlag und eine amtliche

---

1) F. v. Meinzingen/F. Pauer, Die Wohnungsfürsorgegesetze (Wien 1912) 11.
2) ebenda, 12.
3) ebenda, 13.
4) vgl. den genauen Wortlaut des 'Statutes' in: ebenda, 41ff.
5) ebenda, 13f.
6) ebenda, 14.
7) ebenda, 15.

Schätzung durchgeführt worden war (1). Bei erfolgter Kreditgewährung mußten sich "die Erbauer von Kleinwohnungshäusern der Überwachung ihrer gesamten Geschäftsführung und Geschäftsgebarung seitens des Ministeriums für öffentliche Arbeiten unterwerfen" (2).
Über die Tilgungs- und Verzinsungsbestimmungen der Darlehen hieß es: "Der Zinsfuß der verbürgten Darlehen darf den jeweils üblichen Hypothekarzinsfuß der Sparkassen und der sonst maßgebenden Kreditinstitute ... nicht übersteigen" (3); und der "Zinsfuß der unmittelbar gewährten Darlehen ... darf nicht höher sein, als jener der Arbeiter-Unfallversicherungsanstalt" (3), wobei "die Darlehensamortisation ... in der Regel nicht weniger als ein halbes Prozent betragen" (3) sollte.

Durch ein Ergänzungsgesetz vom 28. Dezember 1911 (4) wurden neben der zusätzlichen Fondsdotierung von je 1 Mill. K für 1911 und 1912 auch "zwei Millionen Kronen für kündbare verzinsliche Vorschüsse an Bauvereinigungen" gewidmet, "welche Eigenmittel zum Grunderwerb und Hausbau nicht in der geforderten Höhe haben" (5), wobei diese Vorschüsse innerhalb von 6 Jahren zurückgezahlt werden mußten (5); Voraussetzung war jedoch das "Vorhandensein von mindestens 5 % der gesamten Gestehungskosten für das in Betracht kommende Bauprojekt" (6), sowie die schon erfolgte "Zusicherung einer Fondskredithilfe aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds" (6).
Damit wurde dem Umstand (begrenzt) Rechnung getragen, daß Genossenschaften von Unterschichtsangehörigen nicht einmal die erforderlichen 10 % Eigenkapital aufzubringen vermochten.

Somit wurden diesen Genossenschaften durch das 'Baurecht' eine günstigere Ausgangsposition geschaffen.

4.3.2 Das Gesetz über das Baurecht (1912) (7)

Das Baurecht ließ nämlich nicht nur den Anteil der Grundkosten an den

---

1) F. v. Meinzingen/F. Pauer, Die Wohnungsfürsorgegesetze (Wien 1912) 17f.
2) ebenda, 15.
3) ebenda, 18.
4) vgl. den genauen Gesetzestext in: ebenda, 153ff.
5) ebenda, 21f.
6) ebenda, 22.
7) vgl. den genauen Gesetzestext u. a. in: ebenda, 401ff.

Gesamtgestehungskosten eines Hauses wegfallen, sondern es konnte auch eine eigene 'Baurechtshypothek' erlangt werden, d. h. es konnte, "da das Baurecht als unbewegliche Sache gilt,... von jenen Hypothekarinstituten, welche Gebäude belehnen, auch eine Belehnung des Baurechtes stattfinden" (1). Dazu hieß es weiter: "Ein Pfandrecht an einem Baurecht ist mündelsicher anzusehen, wenn die Belastung nicht die Hälfte des Wertes des Baurechtes übersteigt und die Schuld durch vereinbarte Annuitäten oder durch gleichmäßige, in Zeitabschnitten von höchstens einem Jahre fällige Zahlungen spätestens im fünften Jahre vor Erlöschen des Baurechtes berichtigt sein wird" (1). Diese "gesetzliche Zuerkennung der Pupillarsicherheit für Pfandrechte im Baurechte" war "ein wichtiges Postulat der Förderung der Bautätigkeit auf fremdem Boden" (1), denn durch ein Baurecht fiel für eine Genossenschaft praktisch die Aufbringung von 10 % Eigenkapital weg.
Die wesentlichen Bestimmungen des Baurechtsgesetzes waren weiters kurz zusammengefaßt folgende:
Jedes Grundstück konnte "mit dem dinglichen, vererblichen und veräußerlichen Rechte, auf oder unter der Erde ein Bauwerk zu haben, belastet werden" (2). Das Baurecht entstand "durch grundbücherliche Eintragung als Last des Grundstückes" (3) und galt "als unbewegliche Sache" (3). Das auf Grund des Baurechtes erworbene oder hergestellte Bauwerk galt "als Zubehör des Baurechtes" (3). Limitiert war das Baurecht "auf nicht weniger als 30 Jahre und auf nicht mehr als 80 Jahre" (3), wobei ein Entgelt für die Beistellung des Baurechtes "eigentlich nicht erforderlich" (3) war. Bei Erlöschen des Baurechts trat "Heimfall des Bauwertes an den Grundeigentümer ein, weil das Bauwerk nicht mehr auf Grund eines selbständigen Rechtes auf dem fremden Boden" (1) stand; das Bauwerk bildete dann "auch wirtschaftlich nicht mehr ein selbständiges Objekt, da aller Voraussetzung nach seine Kosten bereits amortisiert" waren (1). Das Baurecht konnte nur "in erster Rangordnung

---

1) F. v. Meinzingen/F. Pauer, Die Wohnungsfürsorgegesetze (Wien 1912) 25.
2) ebenda, 23.
3) ebenda, 24.

eingeräumt werden" (1) und mußte demnach auch bei einer Zwangsversteigerung des Grundes übernommen werden. Weiters hatte das Baurecht öffentlichen Charakter, d. h. nicht jedem Privaten war es gestattet, Bauland in Erbbau zu geben, sondern "nur die Träger des staatlichen Gedankens: Staat, Land, Gemeinde, auch Kirche, Pfründe, kirchliche Anstalten oder Gemeinschaften und gemeinnützige Anstalten und Vereinigungen" konnten "an ihren Grundstücken ein Baurecht begründen, wenn im einzelnen durch Ausspruch der politischen Landesstelle festgestellt ist, daß die Baugründe dem öffentlichen Interesse entsprechen" (2), Durch diese Bestimmung "wurde die Bauberechtigung auf solche Grundeigentümer eingeschränkt, welche ihrer Natur nach soziale Aufgaben zu erfüllen haben oder erfüllen wollen" (2); von diesen erwartete man zudem, "daß sie nicht nur die eigenen Ansprüche möglichst herabsetzen, sondern auch, daß sie sich die Personen gut ansehen, denen sie ein Baurecht einräumen" (2). (3)

Flankiert waren diese beiden eben besprochenen Gesetze (Wohnungsfürsorgefonds und Baurecht) durch eine allgemeine Gebäudesteuerreform und diversen Steuer- und Gebührenerleichterungen für gemeinnützige und genossenschaftliche Bauvereinigungen.

4.3.3 Die Gebäudesteuernovelle (1911)
Diese wurde am 28. 12. 1911 beschlossen. (4)
Mit dieser Novelle wurden für Kleinwohnungshäuser, die durch Um- oder Neubau entstanden, jeder abgeschlossenen Kleinwohnung "eine Ermäßigung des Steuerfußes nach einem eigenen Tarife B" (5) zugesprochen, "zum Beispiel in Wien 17 % statt 19 % des Tarifs A" (5).
Und weiters: "Besondere Steuersätze nach einem eigenen Tarife C (zum Beispiel in Wien 15 %) sieht das Gesetz für Bauten von Kleinwohnungshäusern vor, welche in den Jahren 1912 bis 1920 von ... öffentlichen Körper-

---

1) F. v. Meinzingen/F. Pauer, Die Wohnungsfürsorgegesetze (Wien 1912) 25.
2) ebenda, 26.
3) vgl. dazu auch: K. Forchheimer, Das Baurecht (Wien 1913 = SZWÖ 17) 73ff.
5) F. v. Meinzingen/F. Pauer, Die Wohnungsfürsorgegesetze (Wien 1912) 19.
4) vgl. den genauen Gesetzestext in: ebenda, 201 ff.

schaften, Anstalten und Stiftungen, sowie von den nach dem Wohnungsfürsorgegesetz und Fondsstatut als gemeinnützige zu behandelnden Bauvereinigungen begonnen und vollendet werden. Die besonderen Begünstigungen erlöschen jedoch, wenn ein Kleinwohnungshaus von einer dieser begünstigten juristischen Personen an eine physische Person ins Eigentum übertragen wird. An ihre Stelle treten dann die Begünstigungen nach Tarif 8" (1).
Das heißt: die Steuernovelle brachte eine Art progressive Besteuerung des definitiven Mietzinses, so ähnlich, wie es von der ZWÖ 1908/09 gefordert worden war: "Für alle Neu- und Umbauten wird der Steuersatz in den Landeshauptstädten um 4 1/3, in allen übrigen Orten ... um 2 1/2 % vom reinen Mietzins geringer bemessen; Bauten, die lediglich Kleinwohnungen enthalten und Betriebsstätten in Kleinwohnungshäusern genießen eine noch weitere Ermäßigung des Steuersatzes. Für Kleinwohnungsanlagen der Träger der gemeinnützigen Bautätigkeit tritt der niedrigste Steuersatz ein. In Wien ... also haben Neubauten statt 23 1/3 % nur 19,17 oder 15 % vom reinen Mietzins ... an Hauszinssteuern zu entrichten." (2)

Zusätzlich zu diesem Gesetz wurde am 28. 12. 1911 noch eines über diverse Steuer- und Gebührenerleichterungen speziell für die gemeinnützigen Bauvereinigungen beschlossen (3).
Durch dieses Gesetz wurden Genossenschaften von der Erwerbssteuer befreit, sofern der Reinertrag 1200 K nicht überstieg; weiters wurden damit öffentliche Subventionen für steuerfrei erklärt und verschiedene Gebühren, die sich im Geschäftsverkehr ergaben, für Genossenschaften verringert (4).

---

1) F. v. Meinzingen/F. Pauer, Die Wohnungsfürsorgegesetze (Wien 1912) 20.
2) F. v. Oppenheimer, Die Wohnungsfürsorge in Österreich. In: Zeitschrift für Volkswirtschaft, Sozialpolitik und Verwaltung 23 (1914) 674f.
3) vgl. den genauen Gesetzestext u. a. in: F. v. Meinzingen/F. Pauer, Die Wohnungsfürsorgegesetze (Wien 1912) 307ff.
4) ebenda, 20f.

Damit soll die Besprechung der 'Gesetze' abgeschlossen werden und ganz kurz und zusammenfassend über die Würdigung der Tätigkeit der ZWÖ durch die Zeitgenossen und allgemein über die Auswirkung dieser Tätigkeit auf die gemeinnützige und genossenschaftliche Bautätigkeit gesprochen werden.

4.4 Die Auswirkungen der Tätigkeit der ZWÖ auf die gemeinnützige und genossenschaftliche Baubewegung

Übereinstimmendes Urteil der Zeitgenossen war, daß erst seit der Gründung der ZWÖ und der Einrichtung des 'Departments für Wohnungswesen' im neuen Ministerium für öffentliche Arbeiten, in dem führende Mitarbeiter der ZWÖ Beratungsfunktionen innehatten, "von einer systematischen Behandlung der Wohnungsfragen in Österreich" (1) gesprochen werden konnte. Die 'Wohnungsfrage' wurde also erst durch die Agitation der ZWÖ und durch ihre immer wieder eingebrachten Petitionen (2) "zu einer aktuellen Tagesfrage" (3).
Und vor allem für die Entwicklung der gemeinnützigen und genossenschaftlichen Baubewegung konnten die wichtigsten legislativen Grundlagen erreicht werden, an der Spitze der Staatliche Wohnungsfürsorgefonds (das Baurechtsgesetz hatte ja praktisch bis zum Krieg fast keine Auswirkungen und die Steuergesetze waren bloß flankierende Maßnahmen), von dessen Einrichtung man sich "eine ungeahnte Entwicklung" der gemeinnützigen Bautätigkeit erwartete.
Wie aber war es dann wirklich?
Oppenheimer schrieb 1914, daß die Leistungen der gemeinnützigen Bautätigkeit hinter den Erwartungen zurückgeblieben waren, weil die meisten nach 1910 ins Leben getretenen Genossenschaften wenig Erfahrung hatten und außerdem "die abnorme Lage des Geldmarktes die Betätigung

---

1) E. v. Fürth, Die Fortschritte des Wohnungswesens in Österreich während der letzten fünf Jahre. In: Bericht über den 9. Internationalen Wohnungskongreß (Wien 1911) 965.
2) ebenda, 981ff.
3) ebenda, 981.

(erschwerte), da trotz der subsidiären Haftung des Staates Geld für gemeinnützige Wohnungsanlagen zu erträglichen Bedingungen nur schwer zu erhalten waren" (1).
Trotzdem nahmen die Baugenossenschaften seit ungefähr 1908 (dem Zeitpunkt der Einrichtung des 'Kaiser Franz Josef I.-Regierungsjubiläumsfonds 1908') und 1910 (dem Zeitpunkt der Schaffung des 'Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds') sprunghaft zu.
Bestanden in der österreichischen Reichshälfte 1904 erst 56 Baugenossenschaften (2), so 1908 schon 141 (2) und Ende 1912 schon 601 Genossenschaften, was rund 95 % aller gemeinnützig wirkenden Bauvereine ausmachte (3).
Während früher also nur ein paar gemeinnützige Vereine und Gesellschaften eine mehr demonstrative Bautätigkeit entfalteten, legte sich ab ca. 1910 der Schwerpunkt der gemeinnützigen Baubewegung auf die genossenschaftlich organisierten Vereine, zumindest nominell; auf die tatsächliche Effizienz der genossenschaftlichen Bautätigkeit, vor allem in Wien, werden wir später zu sprechen kommen.
Diese Genossenschaften waren entweder 'gemischte', d. h. die Mitglieder rekrutierten sich aus verschiedenen Berufs- und teilweise auch Gesellschaftsschichten, oder ausschließlich solche aus Kreisen von Beamten oder 'Arbeitern': gesamtösterreichisch gesehen, bildeten die Genossenschaften von Staatsbeamten, die ja seit 1908 gefördert worden waren, und von Eisenbahnbediensteten (Beamte und Arbeiter) den überwiegenden Anteil (4).
"Im Ganzen betrug Anfang 1913 das von der gemeinnützigen Bautätigkeit in Bauten und Grundstücken investierte Kapital etwa 64 Millionen Kronen und es waren rund 3500 Häuser mit etwa 9400 Wohnungen errichtet; dazu kommen noch Ledigenheime für rund 1600 Personen!" (4) (Diese Zahlen gelten für die ganze österreichische Reichshälfte).

---

1) F. v. Oppenheimer, Die Wohnungsfürsorge in Österreich. In: Zeitschrift für Volkswirtschaft, Sozialpolitik und Verwaltung 23 (1914) 674.
2) E. v. Fürth, Die Fortschritte des Wohnungswesens in den letzten fünf Jahren. In: Bericht ü. d. 9. Intern. Wohnungskongr. (Wien 1911) 956.
3) F. v. Oppenheimer, Die Wohnungsfürsorge in Österreich. In: Zeitschrift f. V., S. u. V. 23 (1914) 678f.
4) ebenda, 679.

Oppenheimer kommentierte diese Entwicklung und diesen Stand folgendermaßen: "Im Vergleich mit anderen Ländern, wie England und Frankreich stehen wir noch im Anfang der Wohnungsreform" (1).
Aber trotz der staatlichen Förderungsmaßnahmen war "bei der derzeitigen Geldknappheit" die gemeinnützige Bautätigkeit ab ca. 1912/13 schon wieder "fast ausschließlich auf die keineswegs großen Mittel einiger Institute der sozialen Verwaltung und einzelner Provinzsparkassen angewiesen" (2).
Der Krieg ließ die gemeinnützige und genossenschaftliche Bautätigkeit schließlich ganz versanden.

Von diesen allgemeinen Bemerkungen über die gesamtösterreichische Entwicklung der gemeinnützigen und genossenschaftlichen Baubewegung soll nun wieder zur Besprechung der Entwicklung dieser Bautätigkeit in Wien bis zum Krieg übergegangen werden.

---

1) F. v. Oppenheimer, Die Wohnungsfürsorge in Österreich. In: Zeitschrift f. V., S. u. V. 23 (1914) 679f.
2) ebenda, 680.

5. Die gemeinnützige und gemeinnützig-genossenschaftliche Bautätigkeit in Wien bis zum Ersten Weltkrieg

5.1 Die Entwicklung der gemeinnützigen und genossenschaftlichen Bautätigkeit bis ca. 1915 (allgemein)

5.1.1 Eine tabellarische Übersicht

Bei dieser Übersicht stützen wir uns auf die MZWÖ, die laufend statistische Daten über Belange der gemeinnützigen und genossenschaftlichen Baubewegung veröffentlichte.

Gemäß diesen Daten ergibt sich folgendes Bild:

	reine Baugenossensch. m. b. H.		Ges. m. b. H.		AG	
	NÖ + Wien (1)	Wien	NÖ + Wien (1)	Wien	NÖ + Wien (1)	Wien
1909	19(2)	2(2)	?	?	?	?
1910	25(2)	7(2)	2(2)	1(2)	-	-
1911	66(3)	?	4(3)	?	1(3)	?
1912	30(4)	60(4)	1(4)	3(4)	1(4)	1(4)
1913	34(5)	58(5)	1(5)	3(5)	-(5)	1(5)

	Vereine		Stiftungen		Summe	
	NÖ + Wien (1)	Wien	NÖ + Wien (1)	Wien	NÖ + Wien (1)	Wien
1909	?	?	?	?	?	?
1910	2(2)	-(2)	1(2)	1(2)	30(2)	9(2)
1911	4(3)	?	1(3)	1(3)	76(3)	?
1912	3(4)	2(4)	-(4)	1(4)	34(4)	67(4)
1913	3(5)	2(5)	-(5)	1(5)	38(5)	65(5)

Anm.: Für 1909/10 wurden nur 'Bauvereinigungen' in die Statistik aufgenommen, die wirklich aktiv tätig waren (2).

---

1) ab 1912 gelten die Zahlen für NÖ ohne Wien (Anm.).
2) MZWÖ 17 (1911) 10.
3) MZWÖ 23 (1912) 13.
4) MZWÖ 28 (1913) 13.
5) MZWÖ 35/36 (1914) 24.

5.1.2 Eine Analyse dieser Entwicklung

Seit 1911 wurde ein sprunghaftes Ansteigen der gemeinnützigen Bauvereinigungen verzeichnet, wobei vor allem die Baugenossenschaften praktisch von einer unscheinbaren Position zu einem wichtigen Faktor in der gemeinnützigen Baubewegung wurden.

Bis Ende 1912 stieg die Zahl dieser Genossenschaften in Wien auf 60: als Anlaß dieser fast explosiven Entwicklung kann sicher die Schaffung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds angesehen werden.

Dies wurde auch von der ZWÖ festgestellt, dazu jedoch kritisch vermerkt, daß diese Entwicklung "statt zu einer Zusammenfassung zu einer Zersplitterung der Kräfte zu führen droht" (1); denn "während ... die Arbeiterschaft rechtzeitig erkannt hat, daß jede übereilte Gründung die ganze Bewegung eher gefährdet als ihr nützt, lassen die Angehörigen des Mittelstandes die erforderliche Solidarität leider vielfach vermissen" (1).

Die ZWÖ registrierte, daß solche Genossenschaften des Mittelstandes, die ja den weitaus größten Teil der Genossenschaften ausmachten, oft nebeneinander an einem Ort gegründet wurden, sich gegenseitig die Mitglieder abwarben, so "daß keine der Baugenossenschaften wirklich über eine nennenswerte Anzahl von Mitgliedern" (1) verfügte und lange warten mußte, um, wenn überhaupt, eine geringe Bautätigkeit entfalten zu können; weiters wurde beobachtet, daß diese Genossenschaften sich bei Grundstücksverkäufen selbst konkurrenzierten und die Preise noch mehr in die Höhe trieben; ebenso wurden direkte Konkurrenzkämpfe bei der Kapitalbeschaffung und indirekt beim Wohnungsfürsorgefonds registriert: da nämlich die Anzahl der Ansuchen so groß war, dauerte die Behandlung derselben relativ lange (1).

Wegen dieser etwas absurden Situation wollte die ZWÖ mithelfen, "eine Kooperation mehrerer Baugenossenschaften herbeizuführen, zumindest aber einen überflüssigen Konkurrenzkampf zwischen Baugenossenschaften zu verhüten" (2). Vor allem hatte die ZWÖ sich bemüht, alle Baugenossen-

1) MZWÖ 23 (1912) 12.
2) MZWÖ 23 (1912) 13.

schaften in Wien zu einem einheitlichen Verband zusammenzuschließen; dies scheiterte aber "an den separatistischen Tendenzen einzelner Baugenossenschaften" (1).
Bis Ende 1912 nahmen also die Baugenossenschaften sprunghaft zu: man kann dies auch in den MZWÖ (2) verfolgen, in denen jeweils die im Handelsregister neu eingetragenen Genossenschaften der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Nach diesem Verzeichnis erfolgte der stärkste Zuwachs 1911 und 1912.
1912 begann sich aber auch schon, die Zahl der Genossenschaften zu erhöhen, die wegen Mitgliedermangel, Zahlungsschwierigkeiten etc. wieder wegen Liquidation der Firma aus dem Handelsregister gestrichen wurden, was in den MZWÖ ebenfalls dokumentiert wurde.
1913 wurde deswegen trotz mancher Neugründungen kein Zuwachs an Genossenschaften mehr verzeichnet, nominell reduzierten sich die Genossenschaften sogar.
Die Gesellschaften m. b. H., Aktiengesellschaften, Vereine und Stiftungen fallen, rein numerisch gesehen, nicht ins Gewicht; wohl aber, wie später zu sehen sein wird, wenn man sie hinsichtlich ihrer Baukapazität betrachtet. Im wesentlichen waren diese gemeinnützigen 'Bauvereinigungen' die schon besprochenen gemeinnützig wirkenden Baugesellschaften.
Die ZWÖ führte diese nominelle Reduzierung der Baugenossenschaften in Wien im Laufe des Jahres 1913 u. a. auf den Umstand zurück, "daß auf diesem Gebiete durch die zahlreichen Gründungen der letzten zwei Jahre eine Sättigung eingetreten ist. Wenn der Erfolg dieser Bewegung in einer Stärkung der bestehenden Baugenossenschaften und in einem Abfall der nicht lebenskräftigen unter ihnen besteht, so kann diese Entwicklung des Baugenossenschaftswesens nur begrüßt werden" (3).
Als wesentlich ausschlaggebender für diese Entwicklung wurde jedoch von E. Pribram die ab 1912 immer 'ungünstiger' verlaufende wirtschaft-

---

1) MZWÖ 23 (1912) 13.
2) ab MZWÖ 5 (1908) regelmäßig (Anm.).
3) MZWÖ 35/36 (1914) 24.

liche Situation in Österreich angeführt.
Pribram schrieb 1913 als Kommentar dazu, daß der "nennenswerte Aufschwung" (1) des Genossenschaftswesens gebremst wurde: "Leider machte sich im Frühjahr 1912 ganz unvorhergesehenermaßen eine große Geldknappheit fühlbar, welche infolge der lang andauernden ungeklärten politischen Lage im Herbste 1912 (2) zu einer schweren Geldkrise auf dem Hypothekenmarkte führte, die heute noch in nahezu unveränderter Schärfe fortdauert. So stieß denn leider diese junge aufstrebende Baugenossenschaftsbewegung, welche gerade in den ersten Jahren ihrer Entwicklung einer besonderen Schonung und Förderung bedurft hätte, auf neue Schwierigkeiten in der Kapitalsbeschaffung. Von den Sparkassen, von denen man vor Allem eine kräftige Unterstützung erwartet hatte, waren im Allgemeinen nur sehr geringfügige Mittel zu erlangen, da infolge der allgemeinen Teuerung und der Konkurrenz der Banken ihr Einlagestand sehr stark zurückgegangen war. Der Kurs der Pfandbriefe sank infolge der Konkurrenz der Staatsrenten und Industriepapiere tief unter den sonst normalen Kursstand. Dadurch wurde das Baugeld immer teurer, da die Darlehensvaluten in der Regel der Fälle in Pfandbriefen zugezählt werden. Die große Geldknappheit veranlaßte endlich die wenigen Kreditinstitute, welche überhaupt über liquide Mittel verfügen, mit der Gewährung von Darlehen sehr sparsam vorzugehen und sogar den Höchstbetrag eines Darlehens für ein einzelnes Objekt von vornherein zu limitieren. So kam es, daß auch diese Kreditquellen für die gemeinnützige Bautätigkeit bald versiegten. In den Zeiten der höchsten Geldnot blieben also die sozialen Versicherungs-Anstalten (Arbeiter-Unfallversicherungs-Anstalten, die allgemeine Pensions-Anstalt für Angestellte, die berufsgenossenschaftliche Unfall-Versicherungs-Anstalt der Eisenbahner und der Krankenkassen) die einzigen Geldquellen, die allerdings mit Rücksicht auf die sehr beschränkten Mittel, die ihnen zur Verfügung standen, den großen Anforderungen der

---

1) E. Pribram, Die Leistungen der gemeinnützigen Baugenossenschaften seit der Errichtung des Wohnungsfürsorgefonds. In: MZWÖ 30 (1913) 4.
2) der 1. Balkankrieg im Oktober 1912 (Anm.).

gemeinnützigen Bauvereinigungen nur in sehr geringem Maße Rechnung tragen konnten. Daher bereitete die Aufbringung jedes, auch nur des geringsten Darlehens, in der letzten Zeit den jungen Selbsthilfeorganisationen sehr bedeutende Schwierigkeiten und nicht selten ereigneten sich Fälle, daß sogar schon fest zugesicherte Darlehen seitens einzelner Kreditinstitute infolge Geldmangel schließlich nicht ausgezahlt werden konnten. Zweifellos, schloß Pribram seine Analyse, "hat diese seit Jahrzehnten nicht beobachtete Geldkrise die Baugenossenschaften an der Entfaltung einer ersprießlichen Tätigkeit in der letzten Zeit sehr gehemmt. Viele im Zuge befindlichen Projekte scheiterten an der Unmöglichkeit der Kapitalsbeschaffung." (1)
Zu dieser umfassenden Erklärung der stagnierenden und rückläufigen Tendenz des Genossenschaftswesens seit 1912/13 (2) nach dem rasanten Auschwung seit 1910 noch einige Bemerkungen: Zweifellos hatten sich viele Genossenschaften nur auf Grund des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds gebildet, denn gerade 1911 und 1912, also unmittelbar darauf, wurde der stärkste Zuwachs verzeichnet. Der Staatliche Fonds war aber hauptsächlich bloß ein Garantiefonds -also seine Funktion konnte dieser Fonds nur dann erfüllen, wenn der allgemeine Kredit- und Kapitalmarkt offen war für die Vergabe von Baukrediten etc.. Nun trat aber 1912 ein allgemeiner 'Kapitalmangel' ein, d. h. die österreichische Industrie wurde nach und nach voll auf die Kriegsgüterproduktion mit hohen Gewinnchancen für jedwedes freie Kapital umgestellt; Baukredite waren da auf dem freien Kapitalmarkt schwer zu bekommen und so konnte auch der Staatliche Fonds bis 1914/15 nie richtig zur Geltung kommen (3). Auf Grund dieser Tatsache stagnierte das Genossenschaftswesen und nahm eine rückläufige Tendenz.
Dazu kam noch, daß auf Grund der allgemeinen 'Depression' auf dem hypothekenmarkt vom Ministerium für öffentliche Arbeiten durch einen Erlaß vom 14. Juli 1913 (4) kundgetan wurde, daß keine Kredithilfe

---

1) E. Pribram, Die Leistungen. In: MZWÖ 30 (1913) 6f.
2) vgl. die Analyse des Konjunkturverlaufs der allgemeinen Bauwirtschaft in Wien während der unmittelbaren Vorkriegsjahre 1912, 1913 und 1914 in: P. Feldbauer, Stadtwachstum und Wohnungsnot (Wien 1977) 114ff.
3) MZWÖ 33 (1914) 3.
4) MZWÖ 31 (1913) 14.

mehr für den Einfamilienhäuserbau in den Städten gegeben werden konnte. Wie später gezeigt wird, bauten die Genossenschaften, die überhaupt baufähig waren, aber überwiegend Einfamilienhäuser, meistens kleinere 'Kolonien' am Stadtrand: dieses Bauen war teuer und relativ, zur jährlich unvermindert steigenden Wohnungsnot, uneffizient, d. h. dieses Bauen konnte den großen Mangel an Kleinwohnungen überhaupt nicht verringern. In der Begründung des Erlasses, also der Weigerung, den Einfamilienhausbau weiterhin staatlich zu fördern, hieß es, daß sich andernfalls der Zustand ergeben hätte, "daß der Staat innerhalb der großstädtischen Bevölkerung zum Nachteile anderer gerade jenen seine Hilfe gewährt, welche trotz ihrer minderen ökonomischen Lage offenbar infolge einer besonderen Vorliebe für diese Art Häuslichkeit das teuerste Wohnen wählen. Ein solcher Vorgang würde aber allen anerkannten Grundsätzen widerstreiten, welche es übereinstimmend verbieten, staatliche Mittel, die zur Abhilfe gegen einen Mangel und Notstand bestimmt sind, unter Beschränkung dieser Abhilfe statt zum Wohle Vieler einseitig zur Befriedigung einer besonderen individuellen Vorliebe zu gebrauchen" (1).

Statt dessen wurde am 1. September 1913 beschlossen, der gemeinnützigen Bautätigkeit für 1913 und 1914 über den Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds 2 Mill. K zusätzlich zuzuweisen und zwar zum Zwecke der Gewährung kurzfristiger direkter Darlehen (2).

Auch diese Beschlüsse wirkten mit, daß die Baugenossenschaftsbewegung bis 1914 diese seinerzeit prognostizierte "ungeahnte Entwicklung" keinesfalls nehmen konnte und diese anfängliche Begeisterung wieder abkühlte (3).

Denn die Schwierigkeiten nahmen immer mehr zu. K. Pribram bemerkte dazu auf der 3. österreichischen Wohnungskonferenz im November 1913: "Wir haben nicht nur erleben müssen, daß bei völlig pupillarsicheren Hypothekardarlehen bester Ordnung Bedingungen gestellt wurden, wie sie

---

1) MZWÖ 31 (1913) 15.
2) vgl. u. a.: SR 14/1 (1913) 293.
3) auf eine neuerliche Umfrage der ZWÖ im Jahre 1916 über die Lage der Baugenossenschaften meldeten sich in Wien nur mehr 17 Genossenschaften zurück; vgl. MZWÖ 42 (1916) 5ff.

früher unbekannt waren, es trat plötzlich ein absoluter Mangel an Kapital für den Hypothekenmarkt ein; selbst die größten, bestfundierten Sparkassen sahen sich gezwungen, das Ausmaß ihrer Darlehen auf vergleichsweise kleine Beträge zu limitieren, so daß die alle darüber hinausgehenden Ansprüche, und mochten sie auch beste Sicherheit bieten, schließlich ablehnten ..." (1). Er sprach sogar davon, daß "unter diesen Umständen unsere Baugenossenschaften in ihrer Tätigkeit fast vollständig lahmgelegt" (1) worden waren und nur jene Unternehmungen gemeinnütziger Art, "die nicht auf den allgemeinen Kapitalmarkt angewiesen waren, sondern, um es kurz zu sagen, der Kredithilfe von Anstalten der Sozialversicherung sich erfreuen konnten" (2), weiterhin "nennenswerte Leistungen" (2) erbringen konnten.
Und diese angesprochenen Unternehmungen waren zumeist keine Genossenschaften sondern gemeinnützige 'Aktiengesellschaften', zum Teil die schon bekannten, zum Teil neue, z. B. die 'Aktiengesellschaft für Kleinwohnungen', an deren Gründung die ZWÖ direkt beteiligt war, die im bewährten Stil Arbeiterwohnhausanlagen in großem Rahmen herstellten. Näheres darüber aber erst weiter unten.
Der frühere Justizminister F. Klein eröffnete diese 3. österreichische Wohnungskonferenz und drückte dabei die zunehmende Resignation, die von Hoffnung noch durchzogen war, treffend aus, wenn er meinte:"Eine durchgreifende Besserung der Wohnverhältnisse der ärmeren Klassen ist keine Sache von heute auf morgen, aber auch keine Sache, die heute gilt und morgen unwahr wäre. Annehmen, daß es sich dabei nur um eine Mode handelt, die, wie andere Moden, sich früher oder später überlebt und die man daher bloß mit einigen freundlichen Gesten ablaufen zu lassen braucht, wäre ein ungeheurer Irrtum. Staat und Gemeinde neben sich nicht leicht entschlossen, das Wohnungswesen in ihre Wohlfahrtspolitik einzubeziehen. Sie hätten es kaum getan, wenn nicht das Wohnungselend in den zahlreichen Schichten, im Proletariat, in den

---

1) K. Pribram, Die Wirtschaftskrise und die Kreditbeschaffung. In: Bericht über die III. österreichische Wohnungskonferenz, 1913 (Wien 1914 = SZWÖ 18) 30.
2) ebenda, 35.

Arbeiterklassen, in den unteren Stufen des Mittelstandes, Familie, Moral, Staatssinn, Militärdienst, Volkswirtschaft, Steuerkraft, Energiemenge usw. in Gefahr bringen würde. Das sind dauernde Werte des Gemeinwesens, deren Zusammenhang mit den Wohnungsverhältnissen ... überall begriffen wird und deshalb wird auch bei uns das staatliche und kommunale Interesse am Wohnen breiter Massen ein dauerndes sein. Darauf gründet sich die Zuversicht, daß unsere Sache eine gute ist und daß wir bei normalem Gange der Dinge nicht vergebens für sie arbeiten." (1)

Diese Bemerkungen Kleins faßten noch einmal all die Motive und Interessen, von denen sich eine bürgerliche Wohnreform seit je leiten ließ (die anfänglich noch privaten Motive wurden im Laufe der Zeit zu staatlichen), zusammen.

Der Kriegsausbruch brachte dann eine fast absolute Kreditsperre für den Wohnungsbau und so blieb "dann zunächst nichts übrig, als auf günstigere Zeiten zu warten, um alte Pläne auszuführen oder zu vollenden und neue zu fassen" (2).

Mit Kriegsbeginn mußte also die gemeinnützige Bautätigkeit ihre Arbeiten einstellen.

Die zur Förderung dieser Bautätigkeit beschlossenen Gesetze konnten eigentlich bis 1914 nie richtig zur Geltung kommen.

Nach dieser allgemeinen Analyse der gemeinnützigen und genossenschaftlichen Bautätigkeit in Wien von ca. 1908 bis zum Krieg soll diese Entwicklung nun konkret, am Beispiel einiger herausragender Genossenschaften und gemeinnützigen Baugesellschaften etc. gezeigt werden; damit soll auch ein annähernd genaues Bild der wirklichen Bautätigkeit der gemeinnützigen und genossenschaftlichen Baubewegung entworfen werden.

---

1) F. Klein, Die gegenwärtige wirtschaftliche Lage und die Bestrebungen der Wohnungsreform. In: MZWÖ 33 (1914) 5.

2) K. Pribram, Der Krieg und das Wohnungswesen. In: MZWÖ 37/38 (1914) 1.

5.2 Die Entwicklung, konkret und in exemplarischer Weise

5.2.1 Vorbemerkungen

E. Pribram veröffentlichte 1913 die Ergebnisse einer Erhebung der ZWÖ über das österreichische Baugenossenschaftswesen (1).
Diese Erhebung zeigte, daß es vor 1910 im wesentlichen nur 'Staatsbeamtenbaugenossenschaften' gegeben hatte, die sich vor allem auf Grund des 'Kaiser Franz Josef I.-Regierungsjubiläumsfonds 1908' gebildet hatten (2).
Nach 1910 kamen dann vor allem 'Eisenbahnerbaugenossenschaften', also ebenso reine Berufsgenossenschaften dazu, die von der staatlichen Eisenbahnverwaltung, und zwar von deren verschiedenen Fürsorgeinstituten, teilweise unterstützt wurden (2).
Einige wenige Genossenschaften von Privatbeamten und Angestellten als reine Berufsgenossenschaften bildeten sich ebenso (3).
Wichtiger als diese letztere war die Gruppe der 'Gemischten Genossenschaften', die von Angestellten, Privatbeamten, Kaufleuten, Lehrern und auch Arbeitern gebildet wurden, jedoch allesamt große Schwierigkeiten bei der Kapitalbeschaffung, besonders der Beschaffung der Eigenmittel hatten (3).
Am schlechtesten waren die reinen 'Arbeiterbaugenossenschaften' gestellt; dann für die Mitglieder dieser Genossenschaften war es schon sehr schwer möglich, "sei es auch nur in größeren Ratenzahlungen, die gezeichneten Anteile einzuzahlen, und die Mitglieder haben daher geringe Aussicht, bald in den Genuß einer Genossenschaftswohnung zu gelangen" (3). Nach Pribram hatten dies auch die "führenden Kreise der organisierten Arbeiterschaft ganz richtig erkannt und sich von allem Anfange an ablehnend gegen die Gründung derartiger Arbeiterbaugenossenschaften verhalten, die zu jahrelanger Untätigkeit verurteilt sind" (3).

---

1) E. Pribram, Die Leistungen der gemeinnützigen Baugenossenschaften. In: MZWÖ 30 (1913) 1-6.
2) ebenda, 1.
3) ebenda, 2.

Das Genossenschaftswesen konnte also eigentlich nur von Angehörigen des Mittelstandes beziehungsweise der Elite der Arbeiter vertreten werden, und dies auch nur mit staatlicher Sonderunterstützung.
Die wirklichen Unterschichten waren nach wie vor von jeder 'Wohnreform' ausgeschlossen: "ein Ausweg aus dieser aussichtslosen Lage war nur dort möglich, wo den Arbeitern von anderer Seite, so von den Unternehmern größere Mittel zur Verfügung gestellt wurden, oder wo die organisierte Arbeiterschaft selbst als Verwalterin von Anstalten sozialer Fürsorge über bedeutende Kapitalien gebot, die für die gemeinnützige Bautätigkeit verwertet werden konnten, wie dies z. B. seitens des Verbandes der Krankenkassen Wiens und Niederösterreichs geschah, der die von ihm selbst gegründete 'Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft der Krankenkassen Wien und Niederösterreich' mit einem Kapital von K 1,000.000,- dotiert hat" (1).
Eigentlich war diese 'Genossenschaft', wie wir später sehen werden, wenig Anderes als eine Gemeinnützige Baugesellschaft zur Errichtung von Arbeiterwohnhäusern nach dem Muster der gemeinnützigen Bautätigkeit der Arbeiter-Unfallversicherungsanstalt NÖ in Wien. Zu diesen und den schon aus der bisherigen Arbeit bekannt gewordenen gemeinnützigen Baugesellschaften kam Ende 1911 auch noch eine 'Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Kleinwohnungen', die von der österreichischen Bodenkreditanstalt über direkte Veranlassung der ZWÖ, die auch im Vorstand dieser Gesellschaft vertreten war, gegründet wurde, dazu (2).

Im wesentlichen spaltete sich also die gemeinnützige Baubewegung nach 1908 bzw. 1910 in zwei Richtungen auf: einerseits in die Richtung, die das Genossenschaftsprinzip realisieren wollte: hier gab es vor allem Staatsbeamtenbaugenossenschaften, Eisenbahnerbaugenossenschaften und Gemischte Baugenossenschaften; und andererseits in die Richtung, die die Tradition der bisherigen gemeinnützigen Bautätigkeit fort-

---

1) E. Pribram, Die Leistungen. In: MZWÖ 30 (1913) 2.
2) vgl. u. a. MZWÖ 21 (1911) 20ff.

führten.

Die Baugenossenschaften rekrutierten sich vorwiegend aus dem Mittelstand und der oberen Unterschicht; von diesen Baugenossenschaften wurde im wesentlichen wieder auf die Tradition des Einfamilienhausbaues zurückgegriffen; nur die ersten Beamtenbaugenossenschaften, die noch mit den Mitteln des 'Regierungsjubiläumsfonds 1908' bauten, mußten wegen den Bestimmungen des Fonds Mehrfamilienhäuser bauen. (1)
Die gemeinnützigen Baugesellschaften hingegen blieben der Tradition der von der 'Jubiläumsstifung' entwickelten 'Wohnhof-Struktur' treu und bauten weiterhin große Anlagen von Arbeiterwohnhäusern.

E. Pribram veröffentlichte auch einige Zahlen, die Aufschluß darüber geben, wie umfangreich die Bautätigkeit von Genossenschaften in Wien bis Ende 1912 und Anfang 1913 war. (2)
Zur Zeit der Erhebung gab es in Wien 54 Baugenossenschaften, von denen aber nur 29 auf die Erhebung antworteten; von diesen 29 waren 7 als Beamtenbaugenossenschaften, 4 als Arbeiterbaugenossenschaften und 18 als Gemischte Baugenossenschaften eingestuft, deren Gesamtmitgliederzahl mit 9.120 angegeben wurde.
Man kann annehmen, daß nur diese 29 Genossenschaften eine wirkliche Bautätigkeit entfaltet hatten bzw. zumindest Chancen dafür sahen, während der Rest, also fast noch einmal so viele Baugenossenschaften, bloß nominell existierten, ohne irgendwelche Chancen, real in das Geschäftsleben einsteigen zu können.
Von diesen 29 Genossenschaften (bzw. einem Teil davon) waren bis Anfang 1913 insgesamt 250 Wohnungen gebaut worden, die sich folgendermaßen aufteilten: 159 in Einfamilienhäusern, 42 in Zweifamilienhäusern, 10 in Dreifamilienhäusern und 39 in Häusern mit mehr als drei Wohnungen. Die Gesamtkosten dieser Wohnungen betrugen ca. 9,5 Mill. K (2).

---

1) E. Pribram, Die Leistungen. In: MZWÖ 30 (1913) 1f.
2) vgl. zum folgenden: ebenda, 5.

Als Kontrastbeispiel sei die Tätigkeit der 'Gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft der Krankenkassen Wiens und Niederösterreichs' in Wien, die ja eigentlich eine Gemeinnützige Baugesellschaft nach altem Muster war, angeführt; diese Genossenschaft stellte im Juni 1913 die erste Wohnhausanlage in Simmering fertig, die allein 242 Arbeiterwohnungen aufwies, deren Gesamtkosten bloß 1,2 Mill. K betrugen (1). Von dieser Sicht her ist der Regierungsbeschluß vom 14. 7. 1913 zu verstehen, mit dem die weitere staatliche Förderung des Ein- und Zweifamilienhäuserbaues eingestellt wurde (2); der Einfamilienhausbau war, gemessen an den immensen Kosten und in Anbetracht der großen Wohnungsnot, die ja durch diese staatliche Förderung beseitigt werden hätte sollen, absolut inaffizient.

Im weiteren sollen einige Baugenossenschaften etwas ausführlicher besprochen werden (Beamtenbaugenossenschaften, Eisenbahnerbaugenossenschaften, Gemischte Baugenossenschaften, Baugenossenschaften von Privatbeamten und Angestellten etc.) und hierauf soll noch kurz auf die Bautätigkeit der Gemeinnützigen Baugesellschaften, Vereine, Stiftungen etc. eingegangen werden.

5.2.2 Das Baugenossenschaftswesen 1908 bis zum Krieg (exemplarisch)

Die ZWÖ veröffentlichte 1908 ein Musterstatut für 'Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaften, nach dem sich im wesentlichen Baugenossenschaften zu richten hatten, wenn sie die staatlichen Förderungen und Begünstigungen in Anspruch nehmen wollten; dieses Musterstatut war auch nach 1910 usw. noch gültig. (3)

5.2.2.1 Die Beamtenbaugenossenschaften

Beamtenbaugenossenschaften waren in Österreich und in Wien die ersten Genossenschaften, die eine etwas umfangreichere Bautätigkeit entwickeln konnten. Während vor 1907/08 aber nur sehr hochgestellte Beamte sich

1) MZWÖ 30 (1913) 13.
2) MZWÖ 31 (1913) 14.
3) Anleitung zur Errichtung von Gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaften samt Statutenentwürfen (Wien 1908 = SZWÖ 7).

über Pseudogenossenschaften (Cottagevereine) Häuser verschaffen konnten, wurde mit dem am 28. 12. 1907 eingerichteten Wohnungsfürsorgefonds für Staatsbeamte, der durch einen Erlaß am 28. 9. 1908 den Namen 'Kaiser Franz Josef I.-Regierungsjubiläumsfonds 1908' erhielt, der mit 4 Mill. K dotiert war und den Zweck hatte, speziell den Baugenossenschaften von Staatsbeamten direkte Kredite (2. Sätze: 3%ig verzinst + 1/2%ige Amortisation) zum Zwecke der Errichtung billiger und gesunder Wohnungen für Genossenschaftler, also k. k. Staatsbeamte im Dienst und aktive Zivilstaatsbedienstete, zu geben (1), zumindest vorübergehend die Möglichkeit geschaffen, daß auch weniger hochgestellte Beamte auf wirklich genossenschaftlicher Basis Wohnungen erwerben konnten. Die Anregung dazu kam u. a. von einem im preußischen Innenministerium tätigen Wohnungsexperten, Max Koska, der im Herbst 1907 in Wien einen Vortrag gehalten hatte, der sich mit der Wohnungsfürsorge für Beamte beschäftigte. (2)
Koska war dabei ganz vehement für die "Selbsthilfe" der Betroffenen eingetreten, und gegen die "Inanspruchnahme des Gemeinschaftssinnes, oder ... der Wohltätigkeit Einzelner" (3); "deshalb soll man nicht darnach streben", meinte Koska, "gemeinnützige Aktienbaugesellschaften oder ähnliche Kapitalisten-Vereinigungen für die Förderung des Beamten-Wohnungs-Wesens zu gewinnen ... sondern sich selbstbewußt zu einer Genossenschaft zusammenschließen und damit die Besserung seiner wirtschaftlichen Lage selbst in die Hand nehmen" (3). Aber "der stolze Klang 'Selbsthilfe', die hochgemute Stimmung bei der Gründung sind ... allein nicht ausreichend, sie ersticken allzuleicht und allzuhäufig in den Alltagssorgen. Es gilt deshalb Mittel und Wege zu finden, um die Selbsthilfe-Bestrebungen dauernd anzuregen, sie zu kräftigen und entwicklungsfähig zu gestalten, Dies kann am nachhaltigsten geschehen, wenn Staat und Gemeinden sich die Förderung der Baugenossenschaften angelegen sein lassen" (4), war Koska überzeugt gewesen.

---

1) vgl. dazu u. a.: MZWÖ 7 (1908) 3ff.
2) M. Koska, Wohnungsfürsorge durch Beamtenbaugenossenschaften (Wien 1908 = SZWÖ 5).
3) ebenda, 4.
4) ebenda, 4f.

Als wichtigste Förderung hatte er dabei folgendes vertreten: Überlassung von Bauland gegen einen Pachtzins und Bereitstellung von Geldmittel für direkte Kreditgewährung an zu bildende, gemeinnützig wirkende Beamtenbaugenossenschaften (1).
Aus Budgetüberschüssen wurde dann 1907/08 ein solcher staatlicher Fonds geschaffen.
Unmittelbar darauf bildete sich in Wien die
'Wiener gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft im Zentralverbande der österreichischen Staatsbeamten.'
Die konstituierende Versammlung dieser Genossenschaft fand am 24. 4. 1908 statt (2). Noch im selben Jahr konnte die Genossenschaft mit einem Darlehen des k. k. Ministeriums für öffentliche Arbeiten, dem Verwalter des 'Jubiläumsfonds 1908', im 13. Bezirk ein Haus mit 15 Wohnungen fertigstellen (3); die jährliche Mietpreise bewegten sich, je nach Wohnungstype und Größe, zwischen 280 und 1120 K (3).
1909 und 1910 wurden mit der Fondshilfe wieder je ein Haus gebaut, so daß Ende 1910 diese Genossenschaft 3 Häuser mit insgesamt 52 Wohnungen besaß und über rund 250 Mitglieder verfügte (4).
Zu dieser Tätigkeit hieß es: "Mit diesen Bauten erzielt die Genossenschaft den Erfolg, daß eine Anzahl von Staatsbeamten nicht nur Gelegenheit, billig zu wohnen, sondern auch die Möglichkeit einer behaglichen Lebensführung geboten wird." (5) Die hohen Mietpreise, die um "30 bis 40 Procent billiger ... als durchschnittlich" (5) gewesen sein sollen und die Wohnungstypen (3) lassen den Schluß zu, obwohl keine genauen Angaben vorliegen, daß die Mieter doch eher höheren Beamtenkreisen angehörten.
Im Juni 1912 wurde ein weiteres Haus gebaut, diesmal mit 35 Wohnungen, und zwar schon mit Unterstützung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds (6).

---

1) M. Koska, Wohnunsfürsorge d. Beamtenbaugenossensch. . (Wien 1908 = SZWÖ 5ff.
2) MZWÖ 5 (1908) 21.
3) MZWÖ 11 (1909) 22f.
4) MZWÖ 18 (1911) 20.
5) MZWÖ 20 (1911) 30.
6) MZWÖ 24 (1912) 16f.

und mit einem Kredit der 'Allgemeinen Pensionsanstalt für Angestellte' (1). 1913 konnten weitere 2 Familienhäuser gebaut werden; bis Anfang 1914 wurden zusätzlich 4 Einfamilienhäuser hergestellt (2). Ende 1913/ Anfang 1914 besaß also die Genossenschaft 6 Familienwohnhäuser mit insgesamt 131 Wohnungen und 14 Geschäftslokalen und konnte damit 14 % ihrer Mitglieder Wohnungen beschaffen; dazu kamen noch 4 Einfamilienhäuser auf Eigentumsbasis (3). Die letzte Bauführung vor dem Krieg bzw. in der Anfangsphase des Krieges war die mühsame Fertigstellung eines Doppelhauses mit insgesamt 46 Wohnungen (4); die Genossenschaft hatte zu diesem Zeitpunkt 938 Mitglieder (4).
Bilanz: die Genossenschaft konnte in siebenjähriger Tätigkeit -mit massiver Staatshilfe zu Beginn- rund 180 Wohnungen herstellen.

Schon eine wesentlich unscheinbarere Rolle spielte eine andere Beamtengenossenschaft: die 'Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft von Richtern und akademisch gebildeten öffentlichen Beamten in Wien', die sich im Mai 1912 bildete, deren Tätigkeit also schon in die Zeit des allgemeinen 'Kreditmangels' fiel. (5) Diese Genossenschaft, deren Mitglieder der im Firmentitel angegebenen Schicht, also der Oberschicht, angehörten, konnte unter großen Schwierigkeiten bis Ende 1913 zwar 4 Genossenschaftshäuser mit insgesamt 38 Wohnungen und 2 Einfamilienhäuser als Eigentumshäuser bauen (6), damit war jedoch ihre Bautätigkeit zu Ende (7). Die ersten zwei Genossenschaftshäuser wurden durch Kredite des 'Allgemeinen Beamtenvereins' sowie der 'Pensionsanstalt für Angestellte' finanziert; die zwei anderen Häuser mit Krediten der k. k. priv. Bodenkreditanstalt unter erheblichen Kursverlusten: alle 4 Häuser mit staatlicher Garantie (7).

---

1) MZWÖ 29 (1913) 10f.
2) MZWÖ 29 (1913) 12f.; sowie MZWÖ 34 (1914) 16.
3) MZWÖ 34 (1914) 16.
4) MZWÖ 40/41 (1915) 20.
5) MZWÖ 30 (1913) 13.
6) MZWÖ 35/36 (1914) 30.
7) MZWÖ 39 (1915) 14f.

Über eine weitere Beamtengenossenschaft, die 'Gemeinnützige Beamtenbaugenossenschaft in Floridsdorf', die sich 1912 konstituierte und im 21. Bezirk, in der Jedlseer Au, eine Einfamilienhäuserkolonie, bestehend aus 44 Häusern, anlegen wollte (1), und zwar bis zum Frühjahr 1913 (2), konnte nichts weiteres in Erfahrung gebracht werden: offensichtlich konnte die Absicht nicht verwirklicht werden.

Über andere Beamtengenossenschaften in Wien berichtet eigentlich nur mehr das Handelsregister (3): ein paar Genossenschaften, die sich zwar konstituierten, wegen Mitglieder- und Kreditmangel aber keine Bautätigkeit entfalten konnten und dahinvegetierten oder sich wieder auflösten.

1914 berichtete die MZWÖ von einer 'Gemeinnützigen Vereinigung öffentlicher und privater Versicherungsanstalten zur Erbauung von Beamtenwohnungen in Wien', die von der 'Allgemeinen Pensionsanstalt für Angestellte', von den Gesellschaften 'Anker','Österreichischer Phönix', 'Giselaverein', 'Jarus' und schließlich von der 'Ersten Österreichischen Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt' als Ges. m. b. H. 1914 gegründet wurde (4); wegen des Krieges wurden die Bauvorhaben nicht ausgeführt (5).

5.2.2.2 Die Eisenbahnerbaugenossenschaften

Eine alle anderen Genossenschaften überragende Genossenschaft war die 'Einfamilienhäuser-Baugenossenschaft für Eisenbahner (E-B-G)'. (6) Diese Genossenschaft, am 5. 3. 1910 gegründet, war bis zum Krieg und auch nach dem Krieg die wichtigste und größte Baugenossenschaft Österreichs (7). Hauptbeteiligt an der Gründung dieser Genossenschaft, die 1911 ihren Firmentitel in 'Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuserbaugenossenschaft' änderte, war W. Bonczak (8).

---

1) MZWÖ 24 (1912) 17.
2) MZWÖ 25 (1912) 32.
3) vgl. die Registrierung der Neugründungen und der Liquidation in: ab MZWÖ 5 (1908).
4) MZWÖ 34 (1914) 16.
5) MZWÖ 42 (1916) 16.
6) Über die Entwicklung dieser Baugenossenschaft bis 1945/46 siehe: W. Bonczak, Ein Leben im Dienste der gemeinnützigen Bautätigkeit (Wien 1947).
7) vgl. u. a.: WBIZ 31 (1913) 51.
8) W. Bonczak, Ein Leben. (Wien 1947) 16f.

Zu Beginn der Tätigkeit dieser Genossenschaft wurde in Versammlungen an größeren Bahnknoten in Österreich "lebhafte Propaganda" (1) betrieben, sodaß Ende 1910 bereits 1648 Personen Mitglieder der Genossenschaft waren (2). Von diesen 1648 Personen waren 44 % in Wien und 56 % außerhalb von Wien, hauptsächlich an der Südbahnlinie, ansässig(3). Nach der Dienststelle aufgegliedert waren 51 % Bedienstete der Österr. Staatsbahnen, 47 % Bedienstete der Priv. Südbahngesellschaft und 2 % Bedienstete anderer Bahnverwaltungen (3); nach der Sozialstruktur aufgegliedert waren 15 % Beamte, 21 % Unterbeamte, 37 % Diener und 27 % Bahnarbeiter (3). Da bis Ende 1911 die Mitgliederzahl sich auf 2336 erhöhte, wurde eine Aufnahmesperre beschlossen (4).

Die Bautätigkeit dieser Genossenschaft in Wien bis 1914 war relativ groß: schwerpunktmäßig wurden Einfamilienhäuserkolonien in Groß-Jedlersdorf, in Mauer und in Simmering hergestellt, sowie 4 Miethäuser in der Josefstädterstraße mit insgesamt 92 Wohnungen.

Die Kolonie in Groß-Jedlersdorf wurde 1911 in Angriff genommen und Anfang 1913 waren 49 Einfamilienhäuser bezugsfertig; die Häuser kosteten zwischen 8000 und 16.000 K (5): sie wurden an Mitglieder, "die eine Anzahlung von 10 bis 20 Procent der Gestehungskosten" (6) leisteten, ins Eigentum übertragen, wobei die weitere monatliche Belastung dann zwischen 30 und 60 K lag (5).

Die Kolonie in Mauer wurde ebenfalls 1911 in Angriff genommen; bis zum Frühjahr 1913 waren 64 Häuser, "also bereits eine kleine Gartenstadt" (7), fertig. 1912 schon wurde anschließend ein neuer Grundkomplex für 30 weitere Häuser gekauft: zunächst wurden davon bis Ende 1913 5 Einfamilienhäuser gebaut, das weitere Projekt konnte wegen des Krieges aber nicht mehr realisiert werden (8).

---

1) W. Bonczak, Ein Leben. (Wien 1947) 17.
2) ebenda, 18.
3) ebenda, 18.
4) ebenda, 18f.
5) ebenda, 34.
6) MZWÖ 24 (1912) 17.
7) W. Bonczak, Ein Leben. (Wien 1947) 36.
8) ebenda, 37.

In Simmering wurden zwischen Ende 1913 und Frühjahr 1914 14 Einfamilienhäuser gebaut (1); erst diese Häuser wurden mit Staatlicher Garantie gebaut. Die anderen Kolonien waren teils aus Eigenmitteln, teils aus Baudarlehen eines Geldinstitutes und teils aus Vorschüssen der jeweiligen Baufirmen gebaut worden (2).
Zwischen 1910 und Kriegsausbruch hatte diese Genossenschaft auch "für besser situierte Angestellte der Eisenbahnverwaltungen, die ihr als Mitglieder angehörten, Eigenheime erbaut, deren Kosten durch diese Mitglieder selbst, in den meisten Fällen unter Aufnahme eines ersten Satzes, bestritten werden konnten" (3); insgesamt "57 Eigenheime dieser Art mit meist villenartigem Charakter" (4) wurden gebaut, die meisten davon in Wien (Ober St. Veit, Hietzing, Döbling, Währing) und in der näheren Umgebung von Wien (Korneuburg, Stockerau etc.) (4).
Ein wichtiges Projekt dieser Genossenschaft waren auch die 4 Miethäuser in der Josefstädterstraße 81-83. Der Baugrund wurde von der Depositenbank relativ günstig erworben (4) und Baubeginn war im Mai 1914. Die Kredite kamen von einer privaten Versicherungsanstalt (1. Satz) und von der Allgemeinen Pensionsanstalt für Angestellte (2. Satz) unter staatlicher Garantie (5). Die Rohbauphase war noch nicht abgeschlossen, als der Krieg ausbrach: mit größten Schwierigkeiten - in der Hauptsache wegen Mangel an Bauarbeitern- und erheblichem Mehraufwand an Kapital konnten mit einer Bauzeitüberschreitung von einem Jahr im November 1915 die Häuser fertiggestellt werden (6). Die 4 Häuser, selbständige fünfgeschoßige Doppeltrakte (7), wiesen 92 Mietobjekte auf: 79 davon waren Wohnungen, hauptsächlich Zimmer + 2 Kabinette + Vorzimmer + Küche bzw. 2 Zimmer + 1 Kabinett + Vorzimmer + Küche + Dienerzimmer + Bad - Typen; der Rest waren Geschäfte und Kleinbetriebsstätten (7).
Bilanz: Bis 1914/15 stellte die E-B-G 132 Einfamilienhäuser und 4 Miet-

---

1) W. Bonczak, Ein Leben, (Wien 1947) 38.
2) ebenda, 25.
3) ebenda, 43.
4) ebenda, 44.
5) ebenda, 45.
6) ebenda, 45f.
7) ebenda, 46.

häuser (= 79 Wohnungen), also 211 Wohnungen insgesamt her. Hinzu kamen noch rund 50 Villen in Wien und der näheren Umgebung.
Hiermit hatte diese Genossenschaft bis 1914/15 in Wien die weitaus größte Bautätigkeit von allen Genossenschaften in Wien entwickelt.

Die 'Bau- und Wohnungsgenossenschaft für Bedienstete der k. k. Staatsbahnen' war eine weitere Eisenbahnerbaugenossenschaft, die in Wien wirkte: sie wurde ebenfalls 1910 gegründet (1). Für diese Genossenschaft wurde bis 1913 aus dem Pensionsfonds der Nordbahnarbeiter in Floridsdorf eine Wohnungsanlage gebaut, die mehr als 200 Wohnungen aufwies, von denen 168 Zimmer + Küche-Wohnungen waren, zu einer Jahresmiete von rund 340 K; die Anlage wies auch gemeinsame Bade- und Wascheinrichtungen a la Stiftungshäuser auf; 1913 war diese Anlage schon von mehr als 1000 Personen voll bewohnt (1).

Weitere Eisenbahnerbaugenossenschaften scheinen nur mehr im Handelsregister auf: ihre Tätigkeit war so ineffizient, daß keine weiteren Berichte über sie gemacht wurden (2).

Nach der Besprechung dieser Gruppe der speziellen Berufsgenossenschaften soll nun zu der Gruppe der gemischten Genossenschaften übergegangen werden.

5.2.2.3 Die Gemischten Genossenschaften

Die Gruppe dieser Genossenschaften war nominell die größte.
Eine Auswahl der wichtigsten Vertreter, d. h. der Genossenschaften, die bis 1914 eine nachweisbare Bautätigkeit entfalteten, soll diese Gruppe charakterisieren. (3)
Die 'Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft 'Ostmark'' war von allen gemischten Genossenschaften in Wien zweifellos die wichtigste. Sie wurde 1911 gegründet (4) und errichtete bis Ende 1913 eine

---

1) MZWÖ 28 (1913) 22.
2) vgl. die Registrierung der Neugründungen und der Liquidation in: ab MZWÖ 5 (1908).
3) Über die anderen Genossenschaften, die dieser Gruppe zugerechnet wurden, vgl. wieder die Registrierung der Neugründungen und der Liquidationen in: ab MZWÖ 5 (1908).
4) MZWÖ 19 (1911) 24.

große Cottage-Kolonie in Hietzing (Lainz), die ursprünglich insgesamt 73 Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser aufweisen sollte (1), von denen aber nur 61 wirklich gebaut werden konnten (2). Zu dieser Kolon kam 1914 noch 1 Miethaus mit 20 Kleinwohnungen (3).
Mitglieder dieser Genossenschaft waren Beamte, Lehrer und andere Mittelschichtsangehörige, sowie Angehörige der Städtischen Straßenbahn, der Feuerwehr und der k. k. Polizei (4); ihre Mitgliederzahl betrug Ende 1913: 189 (2).

Ähnlich geartet war die 'Gemeinnützige Baugenossenschaft 'Heimat'', die Ende 1911 gegründet wurde. Sie wollte ebenfalls eine größere Cottage-Kolonie in Wien herstellen, und zwar für die "Arbeiterklasse" (5). Es waren 56 Einfamilienhäuser auf einem Grundstück in Mauer geplant, und zwar sollten diese "nach Fertigstellung in das Eigentum der Mitglieder", "die zum Baue eine Anzahlung von 10 bis 20 %" (6) leisteten, übergehen. Wirklich gebaut werden konnten aber nur 24 solcher Häuser (5) und die Genossenschaft mußte deswegen ihr Programm auf die Erstellung von Miethäusern umstellen (5). Mit Hilfe eines 2. Satz-Darlehens der Arbeiter-Unfallversicherungsanstalt NÖ und einer Unterstützung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds konnte dann 1912/13 ein Miethaus in Hetzendorf mit 20 Wohnungen unterschiedlicher Größe mit einigen Gemeinschaftseinrichtungen hergestellt werden (7). Der Bau eines weiteren Miethauses, das 44 Wohnungen aufgewiesen hätte, wurde durch den Krieg verhindert (8).

Eine interessante Genossenschaft war die 'Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft 'Heimhof'', die schon 1909 gegründet worden war (9), und zwar zu dem Zwecke, "dem Wohnbedürfnisse der alleinstehenden erwerbenden Frauen" (10) zu dienen. Zugang zu dieser Genossenschaft

---

1) vgl. den Lageplan in: WBIZ 33 (1915/16) 1ff.
2) MZWÖ 35/36 (1914) 30.
3) MZWÖ 31 (1913) 15.
4) MZWÖ 25 (1912) 31.
5) MZWÖ 30 (1913) 14.
6) MZWÖ 25 (1912) 31.
7) MZWÖ 31 (1913) 15.
8) MZWÖ 35/36 (1914) 31.
9) MZWÖ 11 (1909) 24.
10) MZWÖ 21 (1911) 24.

hatten alle in bürgerlichen Berufen tätigen bzw. tätig gewesenen Frauen, wie Staats- und Privatbeamtinnen, Handelsangestellte, Lehrerinnen, Künsterlerinnen etc. (1).
Im September 1911 konnte die Genossenschaft ihr erstes Wohnobjekt eröffnen, und zwar ein sogenanntes 'Einküchenhaus' im Döblinger-Cottageviertel (1). Dieses Haus beinhaltete 70 möblierte Zimmer, 1 großen Speisesaal, 1 Gesellschaftszimmer, 1 Bibliothek und gemeinsame Badeeinrichtungen; die Mietpreise betrugen 31 K/Monat für ein Zimmer mit einem Bett, 50 K für ein Zimmer mit zwei Betten; sie beinhalteten alle Gebühren wie Beheizung, Bedienung, Kleiderreinigung etc. (1).
Der Betrieb wickelte sich so günstig ab, daß die Genossenschaft im 15. Bezirk auf Wiener Baurechtsgründen 1914 ein zweites 'Einküchenhaus' bauen wollte, und zwar mit 125 Zimmern: dieser Bau kam aber ebenfalls wegen des Krieges nicht mehr zur Ausführung (2).

Schon weniger bedeutsam war die 'Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft der k. k. Hof- und Staatsdruckereien', die 1911 gegründet wurde (3). Diese Genossenschaft baute auch nicht in Wien selbst, sondern unmittelbar an der Stadtgrenze, in Perchtoldsdorf: bis Ende 1914 waren 10 Familienwohnhäuser mit 45 Mietwohnungen daselbst fertiggestellt (4).

Die 'gemeinnützige Baugenossenschaft 'Wienerwald' für Wien und Niederösterreich', die 1911 gegründet wurde, und zwar hauptsächlich von Lehrern, konnte zwar bis Mitte 1913 ein Haus mit 17 Wohnungen unterschiedlicher Größe im 18. Bezirk fertigstellen (5), die Durchführung anderer Projekte machte aber der Kriegsausbruch unmöglich (6).

Damit soll die exemplarische Besprechung des Baugenossenschaftswesens bis 1914 in Wien abgebrochen werden, zumal über die meisten anderen Gemischten Baugenossenschaften wenig mehr als die erfolgte Eintragung ins Handelsregister bekannt ist.

---

1) MZWÖ 21 (1911) 24.
2) MZWÖ 35/36 (1914) 30.
3) MZWÖ 21 (1911) 27.
4) MZWÖ 39 (1915) 14.
5) MZWÖ 29 (1913) 13.
6) MZWÖ 33 (1914) 17.

Eine genaue Statistik über die genossenschaftliche Bautätigkeit in der zweiten Hälfte des Jahres 1913 und für das Jahr 1914 konnte wegen mangelnder Quellenlage nicht erstellt werden. (5)

Und nun soll noch kurz der 'Geimeinnützige Wohnbau' durch 'Gemeinnützige Baugesellschaften' besprochen werden.

5.2.3 Der gemeinnützige Wohnbau durch gemeinnützige Baugesellschaften, Vereine, Stiftungen etc. von 1908 bis zum Krieg

Hier werden wir uns, da einiges nur mehr Wiederholung ist, ganz kurz fassen können.

Die 'Kaiser Franz Josef I.-Jubiläumsstiftung' stellte also, wie schon bekannt, 1911/12 den 'Lobmeyrhof' mit 99 Wohnungen fertig (1) und baute 1909/10 das Männerheim im 17. Bezirk mit 890 Betten (2).

Das 'Komitee für die Gründung der ersten gemeinnützigen Baugesellschaft für Arbeiterwohnhäuser' (1902) bzw. die 'Erste gemeinnützige Baugesellschaft für Arbeiterwohnhäuser, Gr. Brigittenau' (ab 1906) bzw. die 'Erste Gemeinnützige Baugesellschaft für Kleinwohnungen' (ab 1910/11), erweiterte ihre Anlage in der Brigittenau (129 Wohnungen) 1911/12 um 230 Wohnungen (3). Weiters wurde 1912 ein größerer Komplex von Mittelstandswohnungen gekoppelt mit Arbeiterwohnungen in Favoriten realisiert: die 360 Wohnungen, davon 120 Arbeiterwohnungen, waren Mitte 1914 schon voll besiedelt (4).

Die 'Arbeiter-Unfallversicherungsanstalt NÖ' baute zwar nichts mehr, gewährte aber laufend, wie wir gesehen haben, an Genossenschaften Kredite, hauptsächlich 2. Sätze, die vom Staat garantiert waren.

Die 'Allgemeine Pensions-Anstalt für Angestellte' entwickelte ab 1910

---

1) vgl. u. a.: MZWÖ 28 (1913) 21.
2) vgl. u. a.: MZWÖ 15 (1910) 27.
3) vgl. u. a.: MZWÖ 26 (1912) 19.
4) MZWÖ 34 (1914) 16.
5) vgl. nochmals: E. Pribram, Die Leistungen. In: MZWÖ 30 (1913) 5: bis Anfang 1913 wurden von Baugenossenschaften in Wien 250 Wohnungen gebaut.

eine ähnliche Tätigkeit wie die Arbeiter-Unfallversicherungsanstalten oder die Fürsorge-Einrichtungen bei den Staatsbahnen, wobei auch ähnliche Bedingungen gestellt waren: d. h. diese Pensions-Anstalt beschloß im Juni 1910, 10 % der Prämieneingänge der Jahre 1910, 1911 und 1912 zum Zwecke der Wohnungsfürsorge für Privatangestellte bzw. für Angestellte der Pensionsanstalt zu verwenden (bei einer 4%igen Rendite); außerdem wollte sie Genossenschaften mit bis zu 25 % der Gestehungskosten belehnen, falls diese schon 25 % Eigenkapital aufgebracht hatten (1). Insgesamt vergab diese Anstalt bis Ende 1912 rund 1,1 Mill. K Kredite (2), außerdem baute die Anstalt bis 1915 mehrere Miethausanlagen mit insgesamt 210 Kleinwohnungen nach dem Muster der 'Stiftungshäuser' (3). Zudem beteiligte sich die Anstalt an der 1914 erfolgten Gründung der schon erwähnten 'Gemeinnützigen Vereinigung öffentlicher und privater Versicherungsanstalten zur Erbauung von Beamtenwohnungen', die aber keine Bautätigkeit mehr entwickeln konnte (4).

Die 'Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft der Krankenkassen Wiens und Niederösterreichs in Wien' konstituierte sich Anfang 1912 (5) mit einem Startkapital von 1 Mill. K (6); an dieser Genossenschaft waren 59 Krankenkassen von Wien und Niederösterreich sowie der Verband der Genossenschaftkrankenkassen Wiens beteiligt (6).
Der Zweck der Gründung war, "mit Hilfe des Wohnungsfürsorgefonds zum Teil in Wien, zum Teil in Niederösterreich im Laufe der Jahre 1912, 1913 und 1914 rund viertausend Wohnungen" (6) zu errichten.
Grundstücke hiezu wurden noch 1912 in Simmering und Wr. Neustadt (6) und 1913 in Floridsdorf (7) angekauft. Trotz der guten finanziellen Ausgangsbasis traten auch für diese Genossenschaft große Schwierigkeiten bei der Kreditbeschaffung auf. Ein zugesagtes Darlehen der Landeshypothekenanstalt "konnte infolge der geforderten hohen Verzinsung nicht

1) MZWÖ 15 (1910) 23f.
2) MZWÖ 29 (1913) 11.
3) MZWÖ 42 (1916) 16.
4) MZWÖ 42 (1916) 16.
5) MZWÖ 22 (1912) 26.
6) MZWÖ 25 (1912) 31.
7) MZWÖ 37/38 (1914) 24.

akzeptiert werden" (1); zu günstigen Bedingungen vergab nur die Arbeiter-Unfallversicherungsanstalt und die Unfallversicherungsanstalt der Eisenbahner Kredite (2).
Mit diesem Kapital wurde 1912/13 in Simmering und in Wr. Neustadt je eine Wohnungsanlage für Arbeiterfamilien gebaut. In Simmering wurde die Anlage im Juni 1913 eröffnet: sie umfaßte 242 Arbeiterwohnungen, davon 210 Zimmer + Küche - und 32 Zimmer + Küche-Wohnungen mit WC + Gas, 1 Geschäftslokal und 1 zentrale Badeanlage mit 13 Wannenbädern und 53 Brausebädern; die Gesamtkosten beliefen sich auf 1,2 Mill. K (3).(4)
Die Mieten betrugen rund 12 K/m^2/Jahr, also für eine Zimmer + Küche-Wohnung 24 - 30 K/Monat (5). Die Bauform ('Wohnhof') und die Qualität entsprach den Normen der 'Stiftungshäuser' und dem Steuergesetz: die Wohnungen genossen eine 24-jährige Steuerfreiheit (2).
Die Anlage in Wr. Neustadt mit 130 Wohnungen wurde im August 1913 der Besiedlung übergeben (6).
1914 wurde mit der zweiten Wohnanlage in Wien, und zwar in Floridsdorf, zu bauen begonnen: der Bau von 260 Wohnungen wurde aber wegen des Krieges verzögert und konnte erst im Mai 1915 fertiggestellt werden (6). Während des Krieges konnte nichts mehr gebaut werden; hohe Mietzinsausfälle spannten die finanzielle Lage der Genossenschaft stark an (7).
Bilanz: 1912, 1913 und 1914 wurden von dieser 'Genossenschaft' allein rund 500 Arbeiterwohnungen gebaut. Da es sich bei dieser Genossenschaft um einen Zusammenschluß von Fürsorgeeinrichtungen handelte, wurde sie den 'Gemeinnützigen Baugesellschaften' zugesprochen.

Die 'Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Kleinwohnungen' wurde im Oktober 1911 über Veranlassung der ZWÖ von der Bodenkreditanstalt

---

1) MZWÖ 25 (1912) 31.
2) MZWÖ 25 (1912) und MZWÖ 30 (1913) 13.
3) MZWÖ 30 (1913) 13f.
4) vgl. die genaue Beschreibung der Anlage sowie 2 Lagepläne in: WBIZ 32 (1914/15) 62ff.
5) MZWÖ 30 (1913) 14.
6) MZWÖ 37/38 (1914) 24.
7) MZWÖ 53/54 (1918) 23.

gegründet: die Maximaldividende dieser Gesellschaft war auf 5 % statutenmäßig begrenzt (1). Da auch die ZWÖ im Vorstand dieser Gesellschaft vertreten war, wurde die ZWÖ in die Lage versetzt, "sich selbst auf dem Gebiete der Wohnungsreform praktisch zu betätigen" (2).
Diese Gesellschaft wollte hauptsächlich gemeinnützige Genossenschaften gründen bzw. bestehende Genossenschaften fördern, indem sie diesen billige Baugründe, Baukredite und Hypotheken beschaffen wollte; außerdem plante sie Wohnhäuser auf eigene und fremde Rechnung zu bauen und zu verwalten und zwar bei möglichst niedrigen Mietzinsen (1).
Gemeinsam mit dem Wiener Gemeinderat wurde 1911 die 'Gemeinnützige Gesellschaft für Notstandswohnungen in Wien' gegründet, die im 10. und 16. Bezirk noch im selben Jahr insgesamt 255 "Notstandswohnungen" baute (3): die Wohnungen waren seit Februar 1912 dauernd voll besiedelt; Ende 1912 wohnten 1669 Personen, davon 1138 Kinder in dieser Anlage: 6,5 Personen kamen auf eine solche Kleinwohnung (ca. 24-30 m^2) (4); die Wohnparteien gehörten folgenden Berufsgruppen an: 125 waren gewerbliche Arbeiter, 29 Heimarbeiter, 45 Tagelöhner und Hilfsarbeiter, 25 Transportbedienstete und Kutscher, 13 Geschäftsdiener und dergleichen, 3 Beamte, 2 Gemischtwarenhändler und 13 waren sonstwie beschäftigt (5): wir haben hier, in den "Notstandswohnungen", also fast die gleiche soziale Struktur wie in den 'Stiftungshäusern' und Wohnanlagen anderer gemeinnütziger Baugesellschaften: die Hälfte der Mieter waren qualifizierte Facharbeiter; das unqualifizierte Industrieproletariat war von der 'Wohnungsreform' weiterhin nicht betroffen.
Zur Bekämpfung der 'Obdachlosigkeit' dieser Klasse in Wien wurde Ende 1911 von der ZWÖ eine Spendenaktion veranstaltet. Mit dem gesammelten Geld (6) wurden 2 Projekte finanziert: das aufgelassene Kommunalspital an der Triester-Straße wurde zu einem Obdachlosenheim (für 350 Einzel-

---

1) MZWÖ 21 (1911) 20.
2) MZWÖ 21 (1911) 21.
3) MZWÖ 22 (1912) 16 und MZWÖ 28 (1913) 21f.
4) MZWÖ 28 (1913) 21f.
5) MZWÖ 28 (1913) 22.
6) MZWÖ 22 (1912) 16.

personen und 10 Familien) umgebaut und schon im Jänner 1912, zur Verwaltung dem Meidlinger Asylverein übergeben, eröffnet (1); mit dem Restgeld wurde in Favoriten ein Haus mit 32 Notstandswohnungen (Zimmer + Küche) für kinderreiche Familien gebaut, das ebenfalls schon im Februar 1912 freigegeben wurde (1).

1912 wurde der 'Gesellschaft' von der 'Jubiläumsstiftung' ein Grundstück im 10. Bezirk billig abgetreten und schon im Herbst 1912 wurde mit dem Bau einer "Wohnungskolonie" mit 76 Wohnungen begonnen; diese Kolonie wurde bis August 1913 fertiggestellt (2). Von den 76 Wohnungen waren 36 Zimmer + Wohnküche- und 40 Zimmer + Kabinett + Küche-Wohnungen, ausgestattet mit WC, Gas, Vorzimmer und Speisekasten (3). Neben diesen 76 Wohnungen waren in dieser Wohnanlage, die nach den Kriterien der 'Jubiläumsstiftung' angelegt war und aus 4 fünfgeschossigen Häusern bestand, 2 Geschäftslokale, 4 Werkstätten, 8 Waschküchen und 8 Trokkenböden (4). (5). Die Mieten bewegten sich zwischen 39 - 40 K/Monat; die Mieter gehörten schon eher der unteren Mittelschicht an (6).

Noch ein weiteres Projekt wurde bis zum Kriegsausbruch realisiert: gemeinsam mit der Gemeinde Wien wurde im 4. Bezirk auf Teilen des Geländes des abgerissenen 'Freihauses' eine große Anlage von Geschäften, Kleinbetrieben, Magazinen, Lagerräumen, Werkstätten (imUnterbau) und Wohnungen (im Oberbau) geschaffen (7). Während die Gemeinde die Betriebsstätten etc. finanzierte und baute, stellte die 'Gemeinnützige Aktiengesellschaft' die 125 Kleinwohnungen her (8).

Bilanz: die 'Gemeinnützige Aktiegesellschaft für Kleinwohnungen' errichtete direkt oder indirekt rund 470 Klein- und Kleinstwohnungen und ließ ein aufgelassenes Spital zu einem Obdachlosenheim à la Männerheime der 'Jubiläumsstiftung' für rund 350 Personen umbauen.

---

1) MZWÖ 22 (1912) 16f. und MZWÖ 24 (1912) 25.
2) MZWÖ 26 (1912) 19 und MZWÖ 30 (1913) 14.
3) MZWÖ 30 (1913) 14.
4) MZWÖ 30 (1913) 14 und MZWÖ 33 (1914) 17.
5) vgl. die genaue Beschreibung und die Lagepläne in: WBIZ 33 (1916) 39ff.
6) MZWÖ 33 (1914) 17.
7) MZWÖ 39 (1915) 10ff.
8) über die Wohnungsqualität, -beschaffenheit und finanziellen Angelegenheiten vgl. die detaillierten Angaben in: MZWÖ 39 (1915) 12f.

5.3 Zusammenfassende Bemerkungen zur bauwirtschaftlichen Bedeutung der gemeinnützigen und genossenschaftlichen Bautätigkeit in der unmittelbaren Vorkriegszeit

Wie schon aus den bisherigen Ausführungen ersichtlich wurde, konnte die gemeinnützige und genossenschaftliche Baubewegung in Wien vor allem in den Jahren 1912, 1913 und 1914 eine beachtliche Bautätigkeit entfalten.

Vor 1907 bzw. 1910, also vor der Schaffung des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds, war die gemeinnützige Bautätigkeit im Vergleich mit der 'privaten' und profitorientierten Bautätigkeit von minimalster Bedeutung gewesen; ihre Bedeutung lag allein in der Entwicklung eines Wohnmodells, einer Standardisierung der 'Wohnung für den Arbeiter': die Kleinwohnung für die Kernfamilie!

Eine genossenschaftliche Bautätigkeit gab es in Wien praktisch keine. Nach 1910 entwickelte sich einerseits das Genossenschaftswesen ganz explosiv, andererseits konnten die gemeinnützigen Baugesellschaften wirklich umfangreiche Bauvorhaben realisieren.

Während der genossenschaftliche Wohnbau durch die 'Kriegsvorbereitungen' empfindlich getroffen wurde und schon nach ein paar Jahren wieder flügellahm wurde, wurde die gemeinnützige Bautätigkeit, von den verschiedensten 'Fürsorgeeinrichtungen' finanziell unterstützt, erst durch den Krieg selbst gestoppt, ähnlich wie die allgemeine Bautätigkeit (1).

Insgesamt übertraf die Bautätigkeit der gemeinnützigen Baugesellschaften, gemessen an der Zahl der Wohnungen, bei weitem die der Genossenschaften. Dies vor allem deshalb, weil die Genossenschaften zumeist die ungleich kapitalaufwendigere Form des 'Cottage-Baues' (also des Ein- oder Zweifamilienhausbaues) dem Miethausbau vorzogen.

---

1) vgl. dazu die Entwicklung der allgemeinen Bautätigkeit in Wien in den ersten Kriegsjahren in: MZWÖ 40/41 (1915) 16f. und MZWÖ 47/48 (1916) 19f.

Dieser Umstand bewirkte auch, daß Genossenschaftshäuser vielfach nur der begüterten Mittelschicht offenstanden, während die Gemeinnützigen Baugesellschaften sich nach wie vor an den 'Bedürfnissen' der Unterschichten, deren schlechte Wohnverhältnisse sich nur unwesentlich verbessert hatten, orientierten und Klein- und Kleinstwohnungen sowie 'Asyle' bauten.

Während also vor 1910 die gemeinnützige und noch viel mehr die genossenschaftliche Bautätigkeit nur eine unscheinbare Rolle in der allgemeinen Bauwirtschaft spielten, entwickelte sie sich 1913 und 1914 zu einem wichtigen Faktor.
Für 1913 schätzte die ZWÖ, "daß im laufenden Jahre ca. ein Fünftel der gesamten Wohnungsproduktion auf die gemeinnützige Bautätigkeit zurückzuführen ist" (1), was annähernd stimmen könnte (2); ähnlich hoch dürfte der Anteil dieser Bautätigkeit an der gesamten Wohnungsproduktion auch 1914 gewesen sein.

Von der fast vollständigen Stockung der Bautätigkeit in den Kriegsjahren war dann auch die gemeinnützige und genossenschaftliche Bautätigkeit betroffen.

Damit soll die Besprechung dieser gemeinnützigen und genossenschaftlichen Bautätigkeit bis zum 1. Weltkrieg abgeschlossen werden.

---

1) MZWÖ 35/36 (1914) 22.
2) genaue Statistiken liegen keine vor (Anm.).

6. Die gemeinnützige Baubewegung und der Erste Weltkrieg: die 'Kriegerheimstättenbewegung' in Österreich und in Wien

6.1 Zur Vorgeschichte

Schon seit den Anfängen der Wohnungsreform löste das Stichwort 'Cottage-Kolonie' oder 'Gartenstadt' Träumereien bei den bürgerlichen Wohnungsreformern aus. Immer wieder würde das Konzept der 'Gartenstadt' reaktiviert, immer wieder propagiert, obwohl es sich längst erwiesen hatte, daß für eine breit angelegte und für alle Schichten erwünschte 'Reform' des Wohnungswesens die 'Cottage'-Bauweise illusorisch war.

Trotzdem blieb die 'Gartenstadt' die Traumvision der bürgerlichen Wohnreformer, die sich ab 1907 in der ZWÖ irgendwie organisiert hatten. Auch die ZWÖ setzte sich für die 'Gartenstadt', für das Einfamilienhaus ein.

1913 schrieb K. Pribram diesbezüglich: "Die Gartenstadt gehört seit einiger Zeit zu den schönen Träumen so zahlreicher Angehöriger des Mittelstandes und der Arbeiterschaft, und in diesem Schlagworte wird die ganze Sehnsucht lebendig, nach einem eigenen kleinen Heim, dem Einfamilienhaus, in der freien Luft, das der Individualität und dem Geschmacke des einzelnen eine freie Betätigung ermöglicht in schroffem Gegensatze zu der grauen Wirklichkeit, die uns in hohe licht- und luftarmen Mietkasernen, in engen teuren Wohnungen schablonenhafter Gestalt, Wand an Wand mit zahlreichen gleichgültigen Nachbarn zusammenpreßt, und uns einen Ausblick statt auf grünende Bäume, Wiesen und Gärten nur auf schmutzige lärmerfüllte Gassen gestattet. Das Streben nach der freien Entwicklung der eigenen Persönlichkeit tritt hier in bewußten Gegensatz zu der nivellierenden Tendenz unseres kapitalistischen Zeitalters, die ihre Massenproduktion auch auf den Bau der menschlichen Wohnungen ausgedehnt hat, und alles Individuelle, alle Sonderansprüche zu ersticken droht. Aber sieht man genau zu, so zeigt sich sofort, daß auch

dieses Streben nur dann verwirklicht werden kann, wenn es sich maßvoll einfügt in die allgemeine Ordnung der Gütererzeugung. Denn je gleichförmiger all die Güter unseres Wirtschaftslebens sich herstellen lassen, um so billiger werden sie. ... Soll jener Traum des eigenen Häuschens im Garten zur Wirklichkeit werden, dann muß er den Charakter des Besonderen, der Ausnahme verlieren, dann müssen große Siedlungen, mit Hunderten und Tausenden derartiger Häuschen erstehen - die Gartenstadt." (1)
Im wesentlichen fügt sich das nahtlos in die Vorstellungen der Wohnungsreformer um 1870 usw. ein. Pribram verwies aber auch auf eine andere 'Quelle'; er verwies auf das 1898 erschienene Buch von Ebenezer Howard, Garden Cities of tomorrow, worin für Pribram die Gartenstadtidee "in geradezu klassischer Weise formuliert" (2) worden war; Howards Plan war: "im wesentlichen alle unsere Großstädte in mittelgroße, weiträumige Siedlungen auflösen, mit einer Einwohnerzahl von höchstens 30.000" (2). Die Gartenstadt sollte nach diesem Plan "gleichzeitig - abgesondert von den Wohnstätten - auch die Arbeitsplätze der Bewohner in sich bergen, also Industrieunternehmungen und Handwerksbetriebe in ihren mannigfachen Formen ebenso wie landwirtschaftliche Betriebe; sie soll an ihrer Peripherie den Industrieunternehmungen Raum bieten, das im weiten Umkreise liegende bebaute Land soll der Einwohnerschaft einen Teil der Lebensmittel liefern. Der eigentlich bewohnte Teil soll nur ungefähr ein Drittel der Gesamtfläche betragen; den Rest soll um die Stadt ein Gürtel von Acker- und Gartenland bilden" (2).
Mit dieser Idee einer 'Gartenstadt', die "ein abgeschlossenes Ganzes ..., ein kleiner Mikrokosmos" (2) sein sollte, diesem extrem autarkistischen Individualismus, identifizierte sich die bürgerliche Wohnungsreformbewegung; es ist anzunehmen, daß nur wegen mangelnder finanzieller Mittel von diesen bürgerlichen Wohnungsreformern das 'Wohnhof'-Modell entwickelt wurde, dieses Wohnen aber weitgehend nur als Notlösung angesehen wurde.

---

1) K. Pribram, Die Gartenstadtbewegung. In: MZWÖ 28 (1913) 1.
2) ebenda, 5.

K. Pribram, der nach Ausbruch des Krieges fast allein die MZWÖ-Beiträge verfaßte, konkretisierte unter dem Eindruck des Krieges diese 'Gartenstadtidee'.
Es ist durchaus sinnvoll, hier etwas ausführlicher zu zitieren, nicht zuletzt deshalb, weil einerseits durch diese Ausführungen die gesamte bürgerliche (gemeinnützige und genossenschaftliche) Wohnungsreformbewegung rückblickend ihren richtigen Stellenwert bekommt, was die Motive und Intentionen etc. derselben anbelangt, und weil andererseits die bürgerliche Wohnreform (und nicht nur sie) auch heute noch mit diesen Stellungnahmen, in etwas verhüllterer und 'modifizierterer' Form freilich, aufwartet (1).

---

1) Dazu zwei Zitate:
Daniel Swarowski schrieb: "Die neuen Siedlungseinheiten dürfen ein gewisses Ausmaß nicht überschreiten, um gesund bleiben und eine Gemeinschaft bilden zu können. Auch ein größeres Gefüge solcher Einheiten hält den Volkskörper gesund, wenn es die einzelnen ebenfalls sind. Dies muß sorgfältig bedacht werden, um zu vermeiden, daß es zu Wucherungen, zu Krebsgeschwüren an den Volkskörpern kommt. "Soweit der 'bürgerliche' D. Swarowski. In: Die 10 Thesen des Daniel Swarowski. In: Wiener Kirchenzeitung 50 (1976).

Aber auch folgendes konnte man erst unlängst lesen: "Flucht aufs Land war bisher fast die einzige Chance für Großstädter, sich den Wunschtraum eines Eigenheimes zu erfüllen! Wohngettos wie Wiens Großfeldsiedlung haben die Sehnsucht nach einem eigenen Häuschen mit Garten wohl noch verstärkt. Eine neue Siedlungsform in der Bundeshauptstadt - Idee von Bürgermeister Gratz - soll nun Abhilfe schaffen. Schon vor zwei Jahren entwickelte Architekt Harry Glück gemeinsam mit dem Stahlgiganten VÖEST ein Fertigteilhaus. Die GESIBA, Österreichs größter gemeinnütziger Bauträger, machte das 'Haus aus dem Hochofen' für die Gemeinde Wien nutzbar. Um die negativen Erscheinungen der Zersiedelung und Verhüttelung in den Griff zu bekommen und einem offensichtlichen Wohnbedürfnis abzuhelfen, kreierte Leopold Gratz die sogenannte 'Gartensiedlung': Gemeindeeigene Gründe und Schrebergärten werden in Gartensiedlungen umgewidmet und entweder als Baurechtsgründe zu niedriger Jahrespacht oder Eigentum abgegeben. ... "Dies konnte man lesen in: W. EXEL, Ein Familienhaus aus dem Hochofen. In: Neue Kronenzeitung (Mittwoch 20. September 1976) 8. Mittlerweile wird diese 'Gratz-Idee' zügig realisiert.

K. Pribram schrieb also 1915, die "gegenwärtigen Aufgaben der Wohnungspolitik" (1) skizzierend, unter anderem: "Es ist der Beachtung dringend würdig, wie sich, gerade unter dem Eindruck des Krieges und seiner Wirkungen, im Deutschen Reich allenthalben das Streben nach der eigenen Scholle auch unter der städtischen und industriellen Bevölkerung in verstärktem Maße regt, wie der heiße Wunsch nach dem eigenen Heim, der historisch mit der Erinnerung an die Siedlungsformen des alten deutschen Rechts in Verbindung gebracht wird, nun mit aller Kraft hervortritt; in den Forderungen des von dem Bunde der Bodenreformer gegründeten Hauptausschusses für Kriegerheimstätten, in den neuen Schriften der Gartenstadtgesellschaften werden diese Ideen eifriger vertreten als je zuvor. Es besteht kaum ein Zweifel darüber, daß ähnliche Wünsche und Bestrebungen auch in Österreich allenthalben erwachen; es fehlt ihnen nur an Zusammenfassung, an der entsprechenden Kundgebung. Sie sind ja, rein psychologisch betrachtet, das natürliche Erzeugnis des Krieges, der Tausende, indem er sie aus der Heimat, aus dem Kreise der Ihrigen riß, die Segnungen des eigenen Heimes erst recht kennen lehrte. Die fruchtbare Idee der Vereinigung von wirtschaftlich Schwachen zur besseren Versorgung ihres Bedarfs, wie sie in den Genossenschaften zum lebendigen Wirken erstand, muß neue Nahrung erhalten unter dem Eindrucke des Krieges, der täglich von neuem lehrt, daß nur das freudige Zusammenwirken aller, unter Verzicht auf Parteistandpunkt und Sonderinteresse einen Erfolg zu verbürgen vermag. Je mehr endlich die Ueberzeugung sich durch tausendfältige Anzeichen festigt, daß wir einer neuen Zeit entgegengehen, in welcher der Staat weit stärker als bisher den Einzelnen seinen Zwecken unterordnet, und vielleicht seine Bewegungsfreiheit auf wirtschaftlichem Gebiete einengt, während gleichzeitig das Streben in die Weite internationaler Beziehungen durch die auch nach dem Kriege fortwirkende Völkerfeindschaft unterbunden wird, umsomehr wird das Bedürfnis sich geltend machen, in der Familie, im eigenen Heim den sicheren Platz, den festen Boden dauernd zu gewinnen;

---

1) K. Pribram, Die gegenwärtigen Aufgaben der Wohnungspolitik. In: MZJÖ 40/41 (1915) 9.

umso mehr muß andererseits die Verantwortlichkeit des Staates für das Wohlergehen seiner Angehörigen eine Steigerung erfahren. Es ist das Erfreuliche und Erhebende an diesen Wünschen, die in den Einzelnen sich regen, daß sie zugleich den Weg weisen für das, was der Allgemeinheit Not tut; ein gesünderes Wohnen wird die durch den Krieg zerstörten physischen Kräfte erneuern und das Volk kampftüchtig erhalten; gegen die lange als schädlich erkannte Landflucht und das unnatürliche Wachsen der Städte bildet sich eine zielbewußte Reaktion und neue Siedlungsformen scheinen die Grundlage einer neuen Kultur werden zu wollen." (1)

Anfang Jänner 1916 kam dann der Führer der deutschen Bodenreformbewegung = Kriegerheimstättenbewegung A. Damaschke (2) nach Wien und hielt einen Vortrag über die Kriegerheimstättenbewegung in Deutschland, die sich schon 1915 organisiert hatte; dieser Vortrag machte diese Bewegung bei den bürgerlichen Wohnungsreformern noch populärer (3), sodaß die Frage der 'Kriegerheimstätten' die von der ZWÖ einberufene 4. Österreichische Wohnungskonferenz am 5. und 6. Februar 1916 fast ganz beherrschte (4).

---

1) K. Pribram, Die gegenwärtigen Aufgaben der Wohnungspolitik. In: MZWÖ 40/41 (1915) 10.
2) vgl. hiezu: A. Damaschke, Kriegerheimstätten (Berlin 1916), worin es unter anderem hieß: "Dieses Vaterland, das von einem Kranz von Heldengräbern umgeben ist, auf dem die Bluthypothek von Unzähligen unauslöschlich eingetragen ist, ist künftig zu heilig, als daß damit gehandelt werden könnte, wie mit irgendeiner Ware. ... Die Bodenreform ist die fortschreitende Organisierung (des Volkes, Anm. d. Autors) bis zu seiner Einwurzelung, die kein Sturm von außen mehr erschüttern kann"!
zit. nach: A. Janssen, Sozialismus, Sozialpolitik und Wohnungsnot. In: Kapitalistischer Städtebau, ed. J. Helms/A. Janssen (Neuwied 1973) 74f.
3) W. Bonczak, Ein Leben. (Wien 1947) 56f.
4) MZWÖ 42 (1916) 1.

6.2 Die 4. Österreichische Wohnungskonferenz und die Gründung des 'Reichsverbandes für Kriegerheimstätten'

Der erste Tag dieser Konferenz war zur Gänze der 'Kriegerheimstättenbewegung' gewidmet.
Das Hauptreferat hielt wieder einmal H. Rauchberg, seit 20 Jahren also einer der Wortführer der gemeinnützigen Baubewegung, und zwar über "Wesen und Bedeutung der Kriegerheimstätten" (1); dieser Vortrag wurde dann erweitert auch als eigenständige Broschür veröffentlicht (2).
Rauchberg meinte in seinem Referat, daß die Kriegerheimstättenbewegung "zunächst ... dem Gefühle des Dankes für die Verteidiger des Vaterlandes (entsprungen)" (3) war. Näher hin: "Wir können ihnen nicht besser danken für ihre Treue und Hingebung, als indem wir ihren sehnlichsten Wunsch erfüllen: den Wunsch nach einem eigenen Heim, der für die meisten, die auf dem Lande geboren sind, gleichbedeutend ist mit dem Wunsche nach der eigenen Scholle! Das wird auch das beste Mittel sein, um die Kriegsinvaliden sowie die Witwen und Waisen der Gefallenen zu versorgen und sie mit neuem Lebensmut, neuer Schaffensfreude zu erfüllen" (3).
Neben dieser 'engeren' Bedeutung wiesen für Rauchberg "auch gewichtige Gründe der Wirtschafts- und Sozialpolitik ... hin auf den Weg der Kriegerheimstättenbewegung: Es gilt drohender Wohnungsnot und Wohnungsteuerung vorzubeugen und die Volks- und Wehrkraft zu heben durch innere Kolonisation, durch Verbesserung sowohl der Ansiedlungs- als auch der Wohnformen" (3).
Der Kriegerheimstättenbewegung ging es also "um die Gesundung und Kräftigung unseres Volkes, um die Zukunft unseres Vaterlandes" (3), die nach Meinung Rauchbergs durch die "bedenkliche Entwicklung, die die Bevölkerung in den letzten Jahrzehnten" (4) genommen hatte, gefährdet war; die "bedenkliche Entwicklung" sah er dabei vor allem "in der raschen

---

1) H. Rauchberg, Über Wesen und Bedeutung der Kriegerheimstätten. In: Bericht über die 4. Österreichische Wohnungskonferenz. In: MZWÖ 43/44 (1916) 5ff.
2) H. Rauchberg, Kriegerheimstätten (Wien 1916).
3) H. Rauchberg, Über Wesen und Bedeutung. In: MZWÖ 43/44 (1916) 5.
4) ebenda, 5f.

Abnahme der Geburten, der erschreckenden Zunahme der Auswanderung, in der Landflucht und der Konzentration der Bevölkerung in den Städten" (1). Diese Faktoren wurden eigentlich von allen Kriegerheimstättenpropagandisten angeführt (2), obwohl noch im Frühjahr 1916 eine medizinische Untersuchung in Deutschland veröffentlicht worden war, die diese Angaben stark relativierte, d. h. die Angaben, daß gerade das städtische Leben die Gesundheit, Leistungsfähigkeit beeinträchtigte und den Rückgang der Geburtenziffer verursachte etc. (3).
Rauchberg (und andere auch) präsentierte freilich Zahlen, die seine These unterstützten und von denen er weiter schließen konnte: "Diese Erscheinungen sind gefährlich nicht nur für unsere Volkswirtschaft, sondern auch für unsere militärische Macht und für unsere politische Geltung. Man hat sie bisher nicht in ihrer vollen Tragweite gewürdigt, weil unser Rekrutenkontingent verhältnismäßig geringfügig war und aus dem jährlichen Nachwuchs mit Leichtigkeit aufgebracht werden konnte. Seit dem Jahre 1868 ist die allgemeine Wehrpflicht in Österreich eingeführt; aber bis zu diesem Kriege stand sie nur auf dem Papier. Nicht ein Drittel der Stellungspflichtigen ist tatsächlich in das Heer und die Landwehr eingereiht worden. Das muß fortab anders werden. Denn dieser Krieg, der gewiß nicht der letzte ist, den wir zu führen haben werden, hat mit seiner ungeahnten Massenentfaltung zugleich die Maßstäbe aller späteren Kriege aufgestellt. Kein Staat wird bei einem künftigen Entscheidungskampfe hinter den Leistungen zurückbleiben können und wollen, die sich in diesem Kriege als möglich erwiesen haben. Wir werden daher genötigt sein, unsere Wehrmacht so weit auszubauen als die Volkskraft es nur irgendwie gestattet. Damit erlangen die statistischen Zahlen der Geburten, der Volkszunahme und der Auswanderung eine bisher ungeahnte Bedeutung; wir werden sie zum Ausgang einer zielbewußten Bevölkerungs-

---

1) H. Rauchberg, Über Wesen und Bedeutung. In: MZWÖ 43/44 (1916) 5f.
2) vgl. dazu u. a.: A. Sagmeister, Kriegerheimstätten (Wien 1916); F. Jesser, Kriegerheimstätten (Wien 1916); A. Breuer, Die Kriegerheimstätten- und Wohnungsfürsorgebewegung (Wien/Leipzig 1916).
3) Vgl. dazu: C. Flügge, Großstadtwohnungen und Kleinhaussiedlung in ihrer Einwirkung auf die Volksgesundheit (Jena 1916).

politik machen müssen. Es gibt kein besseres Mittel, um dem Rückgang der Geburten, der Landflucht und der Auswanderung entgegenwirken, als das: die wurzellocker gewordene Bevölkerung wieder bodenständig zu machen, indem wir möglichst Vielen die Möglichkeit bieten, ein eigenes Heim und eigenen Grundbesitz zu erlangen." (1).
Landleben würde nach Rauchberg deswegen die Geburtenrate heben, "weil auf dem flachen Lande ... Kinder nicht, wie in der Stadt, eine wirtschaftliche Last" (1) wären, sondern "sich bald in der Wirtschaft nützlich" (2) machen konnten und also "mit verhältnismäßig geringen Kosten aufgezogen werden" (1) könnten; Landleben würde die Militärtauglichkeit heben, weil diese "auf dem flachen Lande eine viel größere ist, als in den Städten" (1), war Rauchberg, der gemeinnützig denkende Mensch, schlichtweg überzeugt; Landleben würde zudem die Bodenerträgnisse haben und die Ernährung der Bevölkerung auch im Kriege sichern (2); und die Kriegerheimstätten würden außerdem "dazu beitragen, die vom Feinde bedrohten Grenzen durch Verstärkung und Vermehrung der staats- und kaisertreuen Bevölkerung zu sichern" (2).
Das also über das Wesen und die Bedeutung der Kriegerheimstätten, wie sie von einem führenden Vertreter der ZWÖ in offenster = zynischster Weise propagiert wurde.
Rauchberg wollte diese Siedlungen zwar "in erster Linie den aus dem Felde heimkehrenden Vaterlandsverteidigern" (2) zugeteilt wissen, aber: "nicht alle, die in diesem Kriege eingerückt sind, haben sich die gleichen Verdienste erworben und den bevölkerungspolitischen Zwecken zur Heimstättenaktion entsprechen offenbar nur jene, die verheiratet sind oder demnächst verheiratet werden und von denen Nachkommenschaft zu erwarten ist. Daher sollen militärische Verdienste, persönliche Eignung und zahlreiche Nachkommenschaft den Vorrang vor anderen Bewerbern begründen." (2)

---

1) H. Rauchberg, Über Wesen und Bedeutung. In: MZWÖ 43/44 (1916) 5f.
2) ebenda, 6.

Mit diesen quasi offiziellen Ausführungen auf der 4. Österreichischen Wohnungskonferenz entpuppte sich die bürgerliche Wohnungsreformbewegung vollständig als zutiefst reaktionär, ja (prä-)faschistisch. Die bürgerliche Wohnungsreformbewegung erachtete die Wohnungsfrage ganz offen und zynisch-naiv als ein Problem der "Bevölkerungspolitik", ja sogar der "Rassenhygiene" (1).
Hand in Hand mit dieser Entwicklung wurde auch die "mystische Kraft der Scholle" stark strapaziert; es meinte der Bürgermeister von Wien, Weiskirchner, zum Beispiel 1917: "Die geheimnisvolle Kraft der Scholle offenbart sich uns wie nie zuvor. Die Frage, in welchen Beziehungen stehen die Millionen von Kämpfern zu dem Grund und Boden, den sie mit ihrem Blute verteidigen, für wen und gegen wen wird dieser Boden verteidigt, erfährt im Weltkriege eine neue scharfe Beleuchtung. Erst jetzt fühlen wir so recht die tiefe Bedeutung des Verhältnisses zwischen den Menschen und der allernährenden Erde" (2).

Auf dieser Wohnungskonferenz wurden dann auch nach diesen programmatischen Stellungnahmen der ZWÖ zur Kriegerheimstättenbewegung über die Finanzierungsmöglichkeiten (3) und die möglichen Rechtsformen (4) solcher zu bauenden Kriegerheimstätten beraten; schließlich wurden von der Versammlung dann die "12 Leitsätze der Kriegerheimstättenbewegung" (5), die im wesentlichen von Rauchberg selbst entworfen worden waren (6), beschlossen.

Gemäß diesen 'Leitsätzen' konstituierte sich am 30. 4. 1916 der 'Reichsverband für Kriegerheimstätten in Österreich' (7).
Parallel dazu gründeten auch die verschiedenen gemeinnützigen Vereine und Genossenschaften am 29. 2. 1916 den 'Reichsverband der gemeinnützigen

---

1) vgl. K. Pribrams zustimmende Bemerkungen anläßlich der Rezension von Rauchbergs Kriegerheimstättenbroschüre in: MZWÖ 45/46 (1916) 28.
2) MZWÖ 49/50 (1917) 13.
3) E. Schwiedland? die Beschaffung der Mittel zur Errichtung der Kriegerheimstätten. In: MZWÖ 43/44 (1916) 7f.
4) K. Pribram, Die Rechtsformen der Kriegerheimstätten. In: MZWÖ 43/44 (191[illegible] 8f.
5) vgl. dazu: MZWÖ 43/44 (1916) 9f.
6) MZWÖ 45/46 (1916) 38.
7) vgl. den Bericht über die konstituierende Versammlung in: MZWÖ 45/46 (1916) 1-5.

Bauvereinigungen Österreichs', zu dessen Obmann W. Bonczak gewählt wurde (1).

Beide Verbände wollten eng zusammenarbeiten, um die Kriegerheimstätten'idee' auch realisieren zu können. Vor allem die Baugenossenschaften sahen in der Realisierung dieser Kriegerheimstätten, die ja mit massiver staatlicher Unterstützung gebaut werden sollten, eine neue Chance: "Wird den Baugenossenschaften als den geeignetsten Vollzugsorganen durch die Errichtung der Kriegerheimstätten ein entsprechendes Tätigkeitsfeld bereitgestellt, so wird hier durch nicht nur die Kriegerheimstättenbewegung einen mächtigen Impuls empfangen, sondern es wird auch der allgemeinen gemeinnützigen Bautätigkeit ein nicht zu unterschätzender Dienst erwiesen werden." (2)

Diesbezügliche Interventionen im Arbeitsministerium und Finanzministerium wurden auch im Juli 1916 von seiten der beiden Verbände, vor allem um eine breite staatliche finanzielle Unterstützung zu erwirken, um Kriegerheimstätten genossenschaftlich etc. bauen zu können, eingebracht; auch persönliche Vorsprachen in diesen Ministerien fanden statt (3).

Aber noch im Juni 1917, auf der 1. Tagung des Reichsverbandes für Kriegerheimstätten, konnte der Vorsitzende Justizminister A. D. Dr. Klein lediglich festhalten: "Für die Städtischen Wohnheimstätten wären zwar, da sie nur eine Abwandlung des gegenwärtig herrschenden Typus der Wohnungsfürsorge darstellen, die Voraussetzungen vielfach gegeben, um sie erstehen zu lassen, wo man sie am Platze hält. Es ist aber noch gar nichts geschehen, um die Beschaffung der Gelder für Bodenerwerb und Bauführung in den erforderlichen höheren Summen sicherzustellen und wo man, wie z. B. bei Wohnheim-stätten, die von bemittelten Gemeindeverwaltungen gegründet werden wollen, einer besonderen Kredithilfe nicht bedarf, da hindern die Verhältnisse des Arbeitsmarktes, die Preise der für den Bau erforderlichen Stoffe, die Transporterschwernisse u. a. daran, weiterzu-

---

1) A. Breuer, Die Kriegerheimstätten- und Wohnungsfürsorgebewegung. (Wien/Leipzig 1916) 50.
2) ebenda, 51ff.
3) MZWÖ 51/52 (1917) 2.

gehen, als bis zur Auswahl des Geländes und dem Entwurfe der Baupläne. Alles andere muß aufgeschoben werden." (1).

Zwei konkrete Projekte in Wien waren in diesen allgemeinen Feststellungen angesprochen worden: die Gemeinde Wien bereitete schon seit Ende 1915/Anfang 1916 den Bau einer Kriegerheimstätte in Aspern vor (2); und die 'Ein- und Mehrfamilienhäuserbaugenossenschaft für Eisenbahner', unter der Leitung von W. Bonczak, bereitete seit Anfang 1917 ein Kriegerheimstättenprojekt auf Gründen der Genossenschaft in Groß-Jedlersdorf vor (3).

Über beide Projekte, die einzigen Kriegerheimstättenprojekte in Wien, soll im folgenden kurz berichtet werden.

6.3 Die Kriegerheimstättenprojekte in Wien

6.3.1 Die 'Kaiser Karl - Kriegerheimstätte' in Aspern

Schon Anfang November 1915 hatte der Wiener Stadtrat die Bildung eines Wiener Kriegerheimstättenfonds beschlossen, worin die Gemeinde ein Baurecht an einem Grundstück in Aspern und 0,5 Mill. K einbrachte; außerdem wollte die Gemeinde die Bürgschaft über 1 Mill. K übernehmen und sich an der Übernahme der Verzinsung und Amortisation beteiligen. (4) Die Gemeinde wollte also eine Genossenschaft oder eine gemeinnützige Baugesellschaft massiv fördern, aber nicht selbst bauen.

Speziell für diese Förderung gemeinnütziger Baugesellschaften und Genossenschaften war 1913 eine neue Magistratsabteilung für 'Städtische Wohnungsfürsorge' geschaffen worden, deren Leitung A. Sagmeister innehatte (5).

Sagmeister stellte dann 1916 den ersten Entwurf für die Kriegerheimstätte in Aspern, ausgeführt von H. Goldemund, der Öffentlichkeit vor (6). 1916 veröffentlichte dann H. Goldemund selbst seinen Entwurf, mit Plänen

---

1) MZWÖ 51/52 (1917) 2.
2) MZWÖ 42 (1916) 13.
3) W. Bonczak, Ein Leben. (Wien 1947) 58.
4) MZWÖ 42 (1916) 13.
5) vgl. u. a.: MZWÖ 27 (1913) 16f.
6) A. Sagmeister, Kriegerheimstätten (Wien 1916) 49ff.

und Skizzen (1).
Im Vorwort meinte der Bürgermeister Weiskirchner, daß "die Erbauung der Kaiser Karl-Kriegerheimstätte in Aspern sofort nach Kriegsende begonnen und in der denkbar kürzesten Zeit vollendet werden" (2) würde und daß "die ganze Schöpfung und die Durchführungspläne der Anlage ... Vaterlandsliebe und Heimatliebe" (2) atmete.
Nach diesen Plänen sollte auf einem Grundstück von rund 135.000 m^2 (3) diese Anlage errichtet werden, wobei folgende Grundsätze richtungsweisend waren: "die Wahrung des ländlichen Charakters der Siedlung, die Anwendung des Kleinhauses im Gruppenverbande, die Schaffung von Familiengärten für jede Wohnung, die Bereitstellung ausreichender öffentlicher, nicht zu weit voneinander gelagener Gartenplätze und Spielplätze für die Bewohner und insbesondere die Angliederung einer großen Spiel- und Erholungswiese für die Kinder der Siedlung. Jede schematische und geometrische Gestaltung des Straßennetzes sollte vermieden werden; das Straßen- und Stadtbild der neuen Anlage aus den erwähnten Hauptgrundsätzen in ungezwungener Weise und in Anpassung an die Form des Grundstückes und an die Anschlüsse an bestehende Verkahrswege sich zwanglos entwickeln" (3).
Demgemäß waren geplant: 184 einstöckige 2-Familienhäuser, 58 einstöckige 4-Familienhäuser, 25 zweistöckige Häuser (2 für je 3 Familien, 13 für je 5 Familien, 10 für je 6 Familien); also 267 Wohnhäuser mit insgesamt 718 Wohnungen, von denen über 670 Wohnungen aus Zimmer + Küche + Kabinett Vorzimmer + WC + Speisekammer bestehen sollten (4); für jede Wohnung war außerdem ein Keller- und ein Bodenraum vorgesehen (5); ebenfalls für jede Wohnung ein Garten von ca. 100 m^2: diese Gärten waren teilweise in die Anlage integriert, teilweise waren sie als eine Art 'Gürtel' um die Anlage herum angelegt (6); Werkstätten, ein Gasthaus und ein Kindergarten, Parks- und Wiesenanlagen, ein Plantschteich etc. komplettierten die Anlage. (7)

---

1) H. Goldemund, Die Kaiser Karl-Kriegerheimstätte in Aspern (Wien 1918).
2) ebenda, 3.
3) ebenda, 6.
4) ebenda, 10.
5) ebenda, 11.
6) ebenda, 8.
7) vgl. den großen Lageplan, veröffentlicht in: ebenda, Anhang.

Die Finanzierungsangelegenheiten waren 1918 schon geregelt: an den geschätzten Gesamtkosten von rund 5 Mill. K wollten sich die Stadt Wien (500.000 K in bar, 1.000.000 K als Bürgschaftsdarlehen mit Übernahme der Verzinsung und Amortisation, 400.000 K für den Straßen- und Kanalbau), das Land Niederösterreich (1.000.000 K als Bürgschaft mit Übernahme der Amortisation und der Verzinsung) beteiligen, auch die Regierung sicherte "eine entsprechende Annuität" zu (1); der Baugrund wurde zum Großteil von der Stadt Wien zu einem jährlichen Pauschal-Pachtzins von 100 K/Jahr als Baurecht für 60 Jahre zur Verfügung gestellt (2).

Zu diesen finanziellen Angelegenheiten meinte Goldemund: "Diese finanzielle Vorsorge wird es ermöglichen, daß ein Wohnungszins in der üblichen Weise nicht wird eingehoben werden müssen, sondern daß nur ein Erhaltungsbeitrag für die Siedlung, welcher den Verhältnissen der Mieter angepaßt werden soll, eingehoben wird." (1) Die 'Kaiser Karl-Kriegerheimstätte' sollte also der erste 'Soziale Wohnbau' in Wien werden!

Bis Ende 1918 war aber mit den Arbeitern noch nicht begonnen worden (3). Erst ein paar Jahre nach dem Krieg wurden von der 'Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft 'Kriegerheimstätten'' die von der Gemeinde Wien in Aussicht genommenen Gründe verbaut, wobei aber Lageplan und die Hausgrundrisse von den ursprünglichen Plänen stark abwichen (4).

6.3.2 Die Kriegerheimstätte der 'Ein- und Mehrfamilienhäuserbaugenossenschaft für Eisenbahner' in Groß-Jedlersdorf

Der Bau dieser Kriegerheimstätte war schon seit Anfang 1917 geplant; es konnte jedoch nicht mit der Durchführung begonnen werden, weil "die bereits hohen Baukosten ... immer weiter an(stiegen) und keine Baufirma ... ein annehmbares Offert stellen (konnte)" (5).

---

1) H. Goldemund, Die Kaiser Karl-Kriegerheimstätte (Wien 1918) 21.
2) ebenda, 6.
3) WBIZ 36 (1918/19) 9ff.
4) vgl. dazu: R. Schweitzer, Der staatlich geförderte, der kommunale und der gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbau in Österreich bis 1945 (Techn. Diss. Wien 1972) 431f.
5) W. Bonczak, Ein Leben (Wien 1947) 58.

Aber im Frühjahr 1918 konnte der Bauauftrag zum Pauschalpreis von 4,7 Mill. K erteilt werden (1).
Das geplante Projekt, das an die schon bestehende 'Kolonie' der Genossenschaft in Groß-Jedlersdorf (2) angeschlossen werden sollte, umfaßte 18 Miethäuser mit 155 Wohnungen sowie 68 Zweifamilienhäuser, also insgesamt 291 Wohnungen (1).
Der Zusammenbruch der Monarchie verhinderte dann aber die vollständige und rasche Durchführung des Projektes (3): bis Anfang 1920 konnten bloß 11 dreigeschossige Miethäuser sowie 40 Zweifamilienhäuser, insgesamt 160 Wohnungen fertiggestellt werden; weitere 11 Miethäuser mit 69 Wohnungen wurden dann im Laufe des Jahres 1920 dazugebaut (4).
Aber eigentlich erfüllte diese Bauführung nicht mehr die Absichten der 'Kriegerheimstättenbewegung' und muß eigentlich schon dem Kapitel 'Gemeinnütziger und genossenschaftlicher Wohnungs- und Siedlungsbau im Wien der Zwischenkriegszeit' zugerechnet werden.

DAMIT ist die Untersuchung der Entwicklung der gemeinnützigen (und genossenschaftlichen) Baubewegung und Bautätigkeit in Wien bis 1918 beim Abschluß angelangt und es sollen nur noch einige abschließende und zusammenfassende Bemerkungen über die bleibende Bedeutung dieser gemeinnützigen Baubewegung in Wien bis 1918 angebracht werden.

---

1) W. Bonczak, Ein Leben (Wien 1947) 59.
2) vgl. dazu nochmals: ebenda, 36.
3) ebenda, 60f.
4) ebenda, 130.

7. Zusammenfassung und Bilanz
(Die soziale, politische und kulurelle Bedeutung der gemeinnützigen und genossenschaftlichen Baubewegung in Wien bis 1918)

Wie wir gesehen haben, war die 'Wohnungsreform' bis ca. 1894/96 ein rein privates Anliegen einiger 'Philanthropen'.
Erst in der Tätigkeit der 'Kaiser Franz Josef I.-Jubiläumsstiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen' traf sich der kleinbürgerliche mittelständische 'Anti-Monopol-Kapitalismus' mit dem 'Antikapitalismus' der Feudal-Monarchisten, um die notwendigen Folgen der kapitalistischen Entwicklung - im Zuge der Konzentration und Zentralisation des Kapitals, die in Österreich, also vor allem auch in Ostösterreich, eben zu dieser Zeit in vollem Umfang eingesetzt hatte (1), wurde der gewerbliche Mittelstand, das kleine 'Personalunternehmen' sukzessive vom Großkapital enteignet - auf einem der Hauptgebiete der daraus resultierenden 'Pauperismuserscheinungen' - rapides Sinken des Lebensstandards, also zuvorderst des Wohnungsstandards, d e m Identifikationsobjekt des Kleinbürgers, dieses Absinken zum 'Gesindel' = Taglöhner, Massenindustriearbeiter etc., die ständig bedroht waren von der Delogierung, Kriminalisierung etc. - in den Griff zu bekommen; dieser Tätigkeit der 'Jubiläumsstiftung' entsprach parallel dazu die Sammlung dieses deklassierten bzw. von der Deklassierung bedrohten gewerblichen und im Handel tätigen Mittelstandes in der christlich-sozialen Partei Luegers, der 1897 auch Bürgermeister von Wien wurde, womit die Ära des 'Liberalismus' in Wien endgültig vorbei war.
M. Steiner, der diese Deklassierungs-Tendenz des Kapitalismus schon 1884 'beschrieben' und ein Reformkonzept gefordert hatte, war damals noch weitgehend unbeachtet geblieben, weil einerseits diese kapitalistische Entwicklung in Österreich noch in den Anfängen steckte und andererseits noch kein umfangreiches statistisches Material über die Wiener Wohnverhältnisse vorlagen.

---

1) vgl. dazu: Die Frage des Finanzkapitals in der österreich-ungarischen Monarchie 1900-1918. (=Mitteilungen auf der Konferenz der Geschichtswissenschaft Budapest 4. - 9. Mai 1964) (Bukarest 1965); darin v. a.: Beitrag zur Geschichte der Entstehung und des Einflusses des Finanzkapitals in der Habsburgermonarchie in den Jahren 1900-1914. In: Die Frage des Finanzkapitals (Bukarest 1965) 5-52.

Die erst Ende des Jahrhunderts einsetzende starke Konzentrations- und Zentralisationstendenz des Kapitals mit Herausbildung von Kartellen, Trusts und schon monopolartigen Unternehmen und die damit einhergenende Herausbildung des Finanzkapitals ruinierte einerseits in zunehmendem Maße das früher marktbeherrschende Klein- und Mittelgewerbe und den Kleinhandel und warf die Angehörigen dieser Klasse der Klasse der 'besitzlosen' Proles zu und zog andererseits einen neuen 'Mittelstand', den Handelsangestellten etc., heran, der, objektiv an das Großkapital gebunden, frontal mit diesem gegen die Arbeiterklasse, die, einhergehend mit diesem Zentralisationsprozeß, sich zunehmend radikalisiert hatte und kompakt organisiert aufzutreten begann, operierte.
Im Gegensatz zu den Sozialdemokratem, Sozialisten etc., für die die 'Wohnungsfrage' nur eine untergeordnete Rolle im Klassenkampf spielte und die auf eine Revolutionierung der Massen hinarbeiteten zur totalen Umgestaltung der Produktions- und Herrschaftsverhältnisse, sammelten sich die Ideologen des 'Mittelstandes' 1907 in der ZWÖ, die speziell eine 'Wohnungsreform' für diese alte und neue Mittelschicht, die für diese Wohnreformer die Basis des herrschenden Gesellschaftssystems war, auf der Basis der 'gemeinnützigen Vereine' (gegen die profitkapitalistische Bauweise) und 'Genossenschaften' (in Verbindung mit Sparvereinen und der 'Selbsthilfe'-Propaganda) anstrebte: für die ZWÖ, wie schon für alle bürgerlichen Wohnungsreformer vorher, erschien die tätige Wohnungsreform als ein geeignetes Regulativ im Klassenkampf. 1910 ff. wurden dann zum ersten Male für diese politische Strategie, die die augenscheinlichsten Folgen der Verelendung für den (früheren) systemstabilisierenden Mittelstand und auch für die Unterschichten, soweit dies möglich war, zumindest für die qualifizierten 'Facharbeiter', beseitigen wollte, um die revolutionären Strömungen zu paralysieren, staatliche Eingriffe in die Bauwirtschaft erreicht.
Die bürgerliche Wohnreform, die sich in Wien in zunehmenden Maße fast total mit der gemeinnützigen und genossenschaftlichen Baubewegung iden-

tifizierte, zeichnete sich also dadurch aus, daß sie einerseits für den Mittelstand, zur Festigung des 'Klassenstandpunktes', auf genossenschaftlicher, also halbeigentümlicher Weise den Bau von Siedlungskolonien propagierte und geeignete legistische Maßnahmen forderte und zum Teil auch erreichte; und daß sie andererseits für die 'Proles', zur Abwehr der revolutionären Strömungen im Proletariat, die abgeschlossene kleine Wohnzelle mit Minimalstandard, gemeinnützig erbaut, 'entwarf', um im familiengerechten Wohnen aufkeimende proletarisch-sozialistische Lebensformen (und auch Produktionsformen) und Reste alter kollektiver Lebensformen zu ersticken und das Klassenbewußtsein insgesamt zu parzellieren (1).
Diese Defensiv-Strategie konnte schon seit den Anfängen der bürgerlichen Wohnungsreformbewegung nachgezeichnet werden.
Wilhelm Reich bezeichnete in seiner Studie 'Massenpsychologie des Faschismus' die Familie "als die wichtigste Reproduktionsstätte des autoritären Gesellschaftssystems" (2); er zeichnete darin unter anderem auch sehr genau die im späten 19. Jahrhundert beginnende Sexualunterdrückung auch für die Unterschichten (3) sowie deren Folgen (4) nach.
Und die strategischen Konzepte der Wohnreformer freilich mehr ideologisch als wissenschaftlich fundiert, waren von der Absicht getragen, das autoritäre Gesellschaftssystem, das aufzubrechen begann, zu stabilisieren.
1915/16 demaskierte sich dieser durch und durch defensive und reaktionäre und keinesfalls 'philanthropische'- Zug der mittelständischen Wohnungsreform, die ja durch die Tätigkeit der ZWÖ auch quasi zur offiziellen Wohnungspolitik wurde, in der Übernahme der deutschen Kriegerheimstättenbewegung: in dieser Bewegung wurde zum ersten Male, parallel zur patiarchalischen Familienideologie, die spätere faschistische Blut- und Boden-Ideologie propagiert und Wohnungsnot schon fast so wie 'Raumnot' behandelt und anstatt der Großstädte ein weitläufiges

---

1) vgl. dazu auch: G. Pirhofer, Linien einer kulturpolitischen Auseinandersetzung in der Geschichte des Wiener Arbeiterwohnungsbaues. In: Wr. Geschichtsblätter 33/1 (1978) 19f.
2) W. Reich, Massenpsychologie (Hamburg 1974) 49.
3) ebenda, 100f.
4) ebenda, 63ff.

Netz von Wirtschaftssiedlungen mit handwerklichen und kleinagrarischen Produktionsverhältnissen zur Stärkung der 'Volksgesundheit', 'Wehrfähigkeit', Wehr- und Kriegsbereitschaft etc. gefordert.
Sollte früher der Mittelstand, nach dem weitgehenden Verlust des Eigentums an den Produktionsmitteln, in seinem Klassenstandpunkt durch das 'Eigentum' eines genossenschaftlich erbauten 'kleinen Heimes' wieder bekräftigt bzw. der'Prolet' durch die Aussicht auf das 'Eigentum'einer gemeinnützig erbauten Wohnung zum 'kleinen Kapitalisten' gemacht und somit in die autoritäre-kapitalistische Gesellschaft integriert werden (1) so wollte die Kriegerheimstättenbewegung - die auch nicht mehr die verschiedenen 'Schichten' der Bevölkerung, sondern das 'Volk' ansprach- das 'Volk' 'verwurzeln', und zwar im Dorf, auch in 'Wehrdörfern', da die die Städte'entwurzelten' etc.. In dieser Phase der bürgerlichen Wohnungsreform verdrängte die Blut- und Boden-Mystik das 'soziale' Denken fast vollkommen.
Über eine wohnungsreformerische Tätigkeit bzw. Projekte der sozialdemokratischen Partei, also des 'Vertreters' der 'Unterschichten', ist wenig bekannt; das entsprach dem strategischen Konzept des Klassenkampfes, daß die Wohnungsfrage allein im allgemeinen Klassenkampfe eine untergeordnete Rolle spielte. (2)
Das 1912, anläßlich der Kommunalwahl, dann zum ersten Male umfassender formulierte Kommunal- und darin integriert das Wohnungsreformprogramm- der Sozialdemokratischen Partei zeigte dann allerdings,

---

1) Das ratenweise 'Eigentum', diesen 'Besitz' auf Raten, diese im Spätkapitalismus für die breite Bevölkerungsmehrheit allein noch mögliche Form des alten 'bürgerlichen Besitzes', diese emminent wichtige Form zur Integrierung und Täuschung der Bevölkerungsmehrheit, wurde also auch von dieser gemeinnützig-genossenschaftlichen Wohnungsreformbewegung bewußt eingeführt.
2) vgl. dazu z. B. noch die Stellungnahme des sozialistischen Gemeinderates Winarski 1907, anläßlich der Gründung der ZWÖ: "Die organisierte Arbeiterschaft ist der Meinung, daß ihr Kampf um eine menschenwürdige ⊗ Existenz überhaupt! Sie ist daher überzeugt, daß das Ziel dieses Kampfes nur mit der Umgestaltung der kapitalistischen Gesellschaft erreicht werden kann. Wir sind der Meinung, daß diese Fragen Machtfragen sind... In: MZWÖ 1 (1907) 12.

⊗ Wohnung schwer zu trennen ist von ihrem Kampf um eine menschenwürdige

was das Wohnungsprogramm betrifft, im wesentlichen nur wenige von der mittelständischen Wohnungspolitik abweichende Vorstellungen (1). Die mittelständische Wohnungsreform wurde weitgehend kopiert bzw. in den vorhandenen Ansätzen linear etwas weitergeführt. Otto Bauer formulierte noch 1919 folgende Forderungen: Aufrechterhaltung des 1917 beschlossenen Mietenschutzgesetzes; Enteignung (gegen Entschädigung) des städtischen Baulandes; Vergabe des Baulandes in Baurecht an "Baulustige" (!) und "Genossenschaften"; und zusätzlich zum 'privaten' und gemeinnützig-genossenschaftlichen Wohnbau eine kommunale Kleinwohnungsproduktion bei Beachtung folgender Grundsätze: die Mieten dürften nur die "Selbstkosten" decken (also der 'Verzicht' auf die 'gemeinnützige' 4 %-Rendite), Kündigungsschutz, Verwaltung der Häuser durch Mieterausschüsse, Sozialisierung der Haushaltung durch zentrale Anlagen. (2)
Lange Zeit war die Theorie Engels, daß nur im Zuge einer revolutionären Umgestaltung der Produktionsverhältnisse das Wohnungselend beseitigt werden könnte bzw. dann von selbst aufhörte, richtungsweisend, was zur Folge hatte, daß von sozialistischer Seite keine 'Wohnungsreform' im engeren Sinne angestrebt wurde, d. h. kein Konzept entwickelt wurde, wie 'sozialistisches Wohnen' sein könnte (3).
Als kurz vor dem Krieg und dann nach dem Krieg von den österreichischen Sozialisten aus verschiedenen Gründen (4) die revolutionäre Umgestaltung als in Österreich nicht durchführbar erachtet wurde, suchte man nach Wegen und Formen, um die materielle Lage der Arbeiterklasse auf allen Gebieten durch Erzwingung von 'Reformen' zu bessern; ebenso auf dem Gebiete des Wohnungswesens: da keine eigenen 'Vorstellungen' entwickelt waren, wurde auf die vorhandene (mittelständische) Wohnreformbewegung rekurriert.

Erst dann, 1923/24, nachdem die Wohnungsnot Jahr für Jahr alarmierend angewachsen war (5) und als im gegebenen Rahmen - Förderung der

---

1) vgl. L. Winarski, Was fordern die Sozialdemokraten von der Gemeinde Wien (Wien 1914).
2) O. Bauer, Der Weg zum Sozialismus (Wien 1919). In: O. Bauer, Werkausgabe, Bd. 2 (Wien 1976) 89-132, bes. 117ff.
3) vgl. dazu auch: G.Pirhofer, Linien. In: Wr. Geschichtsblätter 33/1 (1978) 20.
4) vgl. dazu: O. Bauer, Der Weg zum Sozialismus. In: O. Bauer, Werkausgabe, Bd. 2 (1976) 89ff.
5) vgl. dazu u. a.: H. Bobek/E. Lichtenberger, Wien (Wien 1965) 131f.

gemeinnützigen und genossenschaftlichen Bautätigkeit - nicht beseitigbar endlich erkannt war, begann die sozialistisch verwaltete Stadt Wien auf einer grundsätzlich neuen Finanzierungsbasis (die kommunale Bautätikeit 'verzichtete' nach dem 'Verzicht' auf Verzinsung nun auch auf die Amortisation des investierten Kapitals) mit Hilfe neuer Steuergesetze umfassendst zu bauen; gleichzeitig damit wurde nach und nach die Förderung der gemeinnützigen und genossenschaftlichen Bautätigkeit eingestellt.
Auf dieser Basis konnten erstmals Wohnungen nach dem 'Bedürfnissprinzip' gebaut und auch vergeben werden.
Allerdings: auch hierbei wurde das bürgerliche propagierte Wohnideal der 'Familienwohnung', die für den kapitalschwächeren Mittelstand und auch für die Schicht der qualifizierten Arbeiter zur kleinen 'Wohnzelle' modifiziert und erstmals in den 'Stiftungshäusern' der 'Jubiläumsstiftung' standardisiert und später von der ZWÖ verbreitet wurde, übernommen: die familiengerechte 'Wohnzelle' wurde durch den Finanzierungsmodus des 'Kommunalen Wohnbaues', also durch den Verzicht auf die Amortisation des Kapitals durch die Mieten, auch den sozial Schwächsten 'angepaßt' und damit die 'Wunschvorstellungen' der bürgerlichen Wohnreformbewegung erfüllt, wenn auch die 'Eigentumsfrage' eliminiert wurde.

Vielleicht konnte also mit dieser Arbeit auch dazu beigetragen werden, den 'Kommunalen Wohnbau' im Wien der Zwischenkriegszeit nicht mehr als 'isolierte Größe' und auch nicht mehr in diesen idealisierenden Vorstellungsmustern zu betrachten und abzuhandeln.

Vielleicht konnte auch gezeigt werden, daß unter anderem in der mittelständischen, bürgerlichen Wohnungsreformbewegung und in der gemeinnützig-genossenschaftlichen Bautätigkeit bis 1918 manche Wurzeln des 'Wohnens heute' liegen: durch die Wohnungsreformbewegung wurde das Wohnmodell der abgeschlossenen, patriarchalisch organisierten bourgeoisen Familienwohnung gebrauchsgerecht verkleinert für den Mittelstand und so als erreichbares Ziel maßgebend für alle weiteren Unterschichten;

daneben gedeiht, der Konjunkturlage entsprechend, das Familienhaus 'im Grünen'; daneben, prunkhafter, luxuriöser als das Einfamilienhaus, die Villen, früher 'Cottages', der 'Eliten'.

Kollektive Lebens- und Wohnformen, die, wie auch immer geartet, zur Zeit der bürgerlichen Wohnungsreformbewegung in den 'Vom Lande' zugezogenen Unterschichten zweifellos noch bestanden haben mußten, wurden damit erfolgreich aus der Welt geschafft; die Tradierung solcher kollektiver Lebens- und Wohnformen erfolgreich unterbunden; die patriarchalische Kleinfamilie, "die wichtigste Reproduktionsstätte des autoritären Gesellschaftssystems", wie W. Reich analysierte, für alle Schichten obligat.

8. Bibliographie

Abkürzungen

MZWÖ ... Mitteilungen der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich (Wien 1907-1918).

SR ... Sociale Rundschau. ed. vom Arbeitsstatistischen Amt im k. k. Handelministerium (Wien 1900 ff).

SZWÖ ... Schriften der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich, 1-18 (Wien 1907-1914).

WBIZ ... Wiener Bauindustrie-Zeitung (Wien 1883-1917).

WÖIAZ ... Wochenschrift des österreichischen Ingenieur- und Architekten-Vereines (Wien 1876-1891) .

ZÖIAV ... Zeitschrift des Österreichischen Ingenieur- und Architekten-Vereines (Wien 1865-1938).

Berichte der Handels- und Gewerbekammer NÖ ... Berichte der Handels- und Gewerbekammer für das Erzherzogtum Österreich unter der Enns an das k. k. Ministerium für Handel und Volkswirtschaft über die Verkehrsverhältnisse des Kammerbezirkes während des Jahres 1851 ff.

Verwendete Literatur

M. Angerer, Studien zur Sozialgeschichte der Wiener Bezirke I, VII und X in der Zeit zwischen 1869 und 1910 (Phil. Diss. Wien 1968).

Anleitung zur Errichtung von Gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaften samt Statutenentwürfen (Wien 1908 = SZWÖ 7).

Drei Aufsätze zur Frage der Gebäudesteuerreform (Wien 1909 = SZWÖ 9/10).

E. H. D'Avigdor, Der Wienfluß und die Wohnungsnoth (Wien 1873).

E. H. D'Avigdor, Das Wohlsein der Menschen in Großstädten mit besonderer Rücksicht auf Wien (Wien 1874).

Th. Bach, Die Bedeutung der Bauordnungen und des Bauwesens für die Wohnungsfrage (Wien 1910 = SZWÖ 13).

Th. Bach, Kleinhaus oder Miethaus. In: Bericht über den 9. Internationalen Wohnungskongreß (Wien 1911) 634-648.

H. Barteck, Ziele der Wiener städtischen Boden- und Wohnungspolitik (Wien 1912).

O. Bauer, Der Weg zum Sozialismus (Wien 1919). IN: O. Bauer, Werkausgabe, Bd. 2 (Wien 1976) 89-132.

Wiener Bauindustriezeitung (Wien 1883-1917).

Die Bauten der Kaiser Franz Josef I.-Jubiläums-Stiftung für Volkswohnungen, In: ZOIAV 51 (1899) 644-645.

Die Bauten der Kaiser Franz Josef I.-Jubiläums-Stiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrts-Einrichtungen in Wien. In: SR 1/1 (1900) 93-97.

Berichte der Handels- und Gewerbekammer für das Erzherzogtum Österreich unter der Enns an das k. k. Ministerium für Handel und Volkswirtschaft über die Verkehrsverhältnisse des Kammerbezirkes während des Jahres 1851 ff.

Bericht über den IX. Internationalen Wohnungskongreß, Wien 30. Mai bis 3. Juni 1910 (Wien 1911) 2 Bände.

Bericht über die Erste österreichische Wohnungskonferenz vom 25. und 26. November 1911 (Wien 1912 = SZWÖ 15).

Bericht über die Zweite österreichische Wohnungskonferenz vom 23. und 24. November 1912 (Wien 1913 = SZWÖ 16).

Bericht über die Dritte österreichische Wohnungskonferenz vom 29. und 30. November 1913 (Wien 1914 = SZWÖ 18).

Bericht über die Vierte österreichische Wohnungskonferenz. In: MZWÖ 43/44 (1916) 1-31.

H. Bobek/E. Lichtenberger, Wien. Bauliche Gestaltung und Entwicklung seit der Mitte des 19. Jahrhunderts (Wien 1966).

W. Bonczak, Ein Leben im Dienste der Gemeinnützigen Wohnungsfürsorge (Wien 1947).

H. Brede/B.Kohaupt/H-J.Kujath, Ökonomische und politische Determinanten der Wohnungsversorgung (Frankfurt 1975).

A. Breuer, Die Kriegerheimstätten- und Wohnungsfürsorgebewegung (Wien/Leipzig 1916).

Die Conkurrenzprojekte für die neue Cottage-Anlage an der Parkstraße (Währing-Döbling). In: WÖIAV 12 (1887) 276-77, 279-80, 288, 293-96, 302-03, 311-12.

Cottage-Anlagen beim Kahlenbergerdorf. In: WBIZ 12 (1894/95) 746.

Cottage-Conkrrenz: Preiszuerkennung. In: WÖIAV 12 (1887) 241.

Hietzinger -Cottage-Verein. In: WBIZ 10 (1892/93) 289.

Der Wiener Cottage-Verein seit seinem Entstehen bis zur Vollendung der Ersten Cottage-Anlage in Währing bei Wien (Wien 1875).

J. Czaschka, Sozialgeschichte der Wiener Gemeindebezirke Josefsstadt und Hietzing 1840-1910 (Phil. Diss. Wien 1967).

F. Czeike, Studien zur Sozialgeschichte von Ottakring und Hernals. In: Wiener Schriften 2 (Wien 1955).

F. Czeike, Liberale, soziale und sozialdemokratische Kommunalpolitik 1861-1934 (Wien 1962).

A. Damaschke, Kriegerheimstätten (Berlin 1916).

Denkschrift des unter dem Protectorate Seiner kaiserlichen Hoheit des durchlauchtigsten Herren Erznerzog Karl Ludwig stehenden Wiener Cottage-Vereines (Wien 1887).

L. Dvorak, Arbeiterwohnungsbau im 19. Jahrhundert (Phil. Diss. Wien 1975).

R. v. Eitelberger/H. Ferstel, Das bürgerliche Wohnhaus und das Wiener Zinshaus. Ein Vorschlag aus Anlass der Erweiterung der inneren Stadt Wien's (Wien 1860).

Entwürfe für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen in Wien, Concurs-Ausschreibung der Kaiser Franz Josef I.-Jubiläums-Stiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen. In: ZÖIAV 50 (1898) 77-81, 93-96.

Entwurf der Statuten für den Wiener Cottage-Verein (Wien 1875).

W. Exel, Ein Familienhaus aus dem Hochofen. In: Neue Kronenzeitung Wiener Ausgabe vom 20. September 1976) 8.

Die Familienhäuser-Anlage des Wiener Cottage-Vereines in Währing-Döbling (Wien 1894).

Die Familienhäuser-Anlage des Wiener Cottage-Vereines. In: WBIZ 20 (1902/03) 270-273.

P. Feldbauer, Stadtwachstum und Wohnungsnot. Determinanten unzureichender Wohnungsversorgung in Wien 1848 bis 1914 (Wien 1977).

P. Feldbauer/G. Pirhofer, Wohnungsreform und Wohnungspolitik im liberalen Wien? In: Forschungen und Beiträge zur Wiener Stadtgeschichte 1 = Wien in der liberalen Ära (Wien 1978) 148-190.

F. Fellner, Wie soll Wien bauen? Zur Beleuchtung des 'bürgerlichen Wohnhauses' der Herren Prof. R. v. Eitelberger und Architekt Heinr. Ferstel, mit einigen Bemerkungen über die Wiener Baugesetze (Wien 1860).

Die Frage des Finanzkapitals in der österr.-ung.-Monarchie 1900-1918. (Mitteilungen auf der Konferenz der Geschichtswissenschaft Budapest 4. - 9. Mai 1964) (Bukarest 1965).

J. P. Fischer, Die Wohnungsnoth in Wien. Ein Vorschlag zu deren Abhilfe unter Hinweisung auf das in Wien (Erdberg) bestehende Musterhaus (Wien 1860).

C. Flügge, Großstadtwohnungen und Kleinhaussiedlung und ihre Einwirkung auf die Volksgesundheit (Jena 1916).

L. Förster, Entwurf zu einem Etablissement für Arbeiterwohnungen in Wien. In: Allgemeine Bauzeitung 14 (Wien 1849) 119-120.

K. Forchheimer, Das Baurecht. Zur Einführung des Erbbaurechts in die österreichische Praxis (Wien 1913 = SZWÖ 17).

J. Freiler, Die soziale Lage der Wiener Arbeiter in den Jahren 1907-1918 (Phil. Diss. Wien 1966).

E. v. Fürth, Die Fortschritte des Wohnungswesens in Österreich während der letzten fünf Jahre. In: Bericht über den 9. Internationalen Wohnungskongreß (Wien 1911) 964-999.

C. J. Fuchs, Die Wohnungsfrage. In: Schriften des Vereins für Sociapolitik 98 (Wien 1902) 15-41.

Die neue Gebäudesteuervorlage und die Wohnungsreform. Zur Schaffung eines Wohnungsfürsorgefonds. In: MZWÖ 11 (1909) 6-13.

H. Goldemund, Die Kaiser Karl-Kriegerheimstätte in Aspern (Wien 1918).

H. Goldemund, Die Wiener Wohnungsverhältnisse und Vorschläge zur Verbesserung derselben (Sonderdruck Wien 1910).

J. Hagendorfer, Die soziale Lage der Wiener Arbeiter um die Jahrhundertwende (1889-1907) (Phil. Diss. Wien 1966).

F. Haiböck, Die Entwicklung der Industrie in Wien (Diss. Wien 1942).

A. Janssen, Sozialismus, Sozialpolitik und Wohnungsnot. In: Kapitalistischer Städtebau, ed. G. Helms/A. Janssen (Neuwied 1973) 49-94.

F. Jesser, Krie-gerheimstätten (Wien 1916) = Flugschriften für Österreich-Ungarn-Erwachen 13/14.

W. Kaitna/R. Reichel, Wien. Sozialräumliche Gliederung 1869-1934 (Wien 1975).

Die Kaiser Franz Josef I.-Jubiläums-Stiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen (Wien 1900).

Die Kaiser Franz Josef I.-~~Regierungs~~-Jubiläums-Stiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen (Wien 1910).

Der Kaiser Franz Josef I.-Regierungs-Jubiläumsfonds 1908. In: MZWÖ 7 (1908) 3-5,7.

M. Koska, Wohnungsfürsorge durch Beamtenbaugenossenschaften (Wien 1908,= SZWÖ 5).

Die Lage der Baugenossenschaften im Kriegsjahre 1914-15. In: MZWÖ 42 (1916) 5-8.

O. Lang, Zur Lösung der Wohnungsfrage in Österreich. Erfordernisbauten und Baupflicht (Wien 1912).

A. Langer, Kasernen für die Arbeiter (Wien 1848).

Die 12 Leitsätze der Kriegerheimstättenbewegung. In: MZWÖ 43/44 (1916) 9-10.

J. N. Lostak, Ein Vorschlag zur Geldbeschaffung für die gemeinnützige Bautätigkeit. In: MZWÖ 8 (1909) 8-11.

J. N. Lostak, Wie ist der Kredit für die gemeinnützige Bautätigkeit zu organisieren. In: Bericht über den 9. Internationalen Wohnungskongreß (Wien 1911) 439-452.

R. Maresch, Wohnungswesen und Wohnungspolitik (Wien 1910 = SZWÖ 11/12).

R. Maresch, Die Wiener Männerheime. In: MZWÖ 14 (1910)10-13.

H. Matis, Österreichische Wirtschaft 1848-1913. Konjunkturelle Dynamik und gesellschaftlicher Wandel im Zeitalter Franz Josephs I. (Berlin 1972).

W. Mayer, Die städtische Entwicklung Wiens in der franzisko-josephinischen Zeit. In: Wiener Geschichtsblätter 29 (1974) 264-284.

K. Mayreder, Städtische Bauordnungen mit besonderer Berücksichtigung der Wohnungsfrage (Wien 1903) = Schriften der Österreichischen Gesellschaft für Arbeiterschutz 5.

K. Mayreder, Welche Maßregeln empfehlen sich zur Verbilligung der Baukosten für Kleinwohnungen? In: Bericht über den 9. Internationalen Wohnungskongreß (Wien 1911) 303-319.

F. v. Meinzingen/F. Pauer, Die Wohnungsfürsorgegesetze nebst einschlägigen Verordnungen, Erlässen und Publikationen (Wien 1912).

W. Mildschuh, Der Einfluß von Baubeschränkungen auf Miete und Bodenwerte. In: Bericht über den 9. Internationalen Wohnungskongreß (Wien 1911) 649-683.

Mitteilungen der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich, 1-53/54 (Wien 1907-1918).

H. Müller, Das Wiener Cottage, Seine Entstehung und Entwicklung. In: ZÖIAV 58 (1906) 75-77.

F. Olegnik, Historisch-statistische Übersichten von Wien. Mitteilungen aus Statistik und Verwaltung der Stadt Wien. 3 Bände (Wien 1956, 1957, 1958).

F. v. Oppenheimer, Wohnungsnot und Wohnungsreform in England (Leipzig 1900).

F. v. Oppenheimer, Die Beschaffung der Geldmittel für die gemeinnützige Bautätigkeit (Wien 1908 = SZWÖ 4).

F. v. Oppenheimer/L. Simony, Die Tätigkeit der Gemeinnützigen Baugesellschaft für Arbeiterwohnhäuser (Wien 1910).

F. v. Oppenheimer, Die Wohnungspolitik der Gemeindeverwaltungen in Österreich. In: Bericht über den 9. Internationalen Wohnungskongreß (Wien 1911) 133-157.

F. v. Oppenheimer, Die Wohnungsfürsorge in Österreich. In: Zeitschrift für Volkswirtschaft, Sozialpolitik und Verwaltung 23 (1914) 672-681.

G. Otruba, Lebenserwartung und Todesursachen der Wiener. In: Jahrbuch des Vereins für Geschichte der Stadt Wien 15 (1959/60) 209-222.

G. Otruba/L. S. Rutschka, Die Herkunft der Wiener Bevölkerung in den letzten hundertfünfzig Jahren, In: Jahrbuch des Vereins für Geschichte der Stadt Wien 13 (1957) 227-274.

F. Pauer, Die Rentabilitätsberechnung bei Bau- und Wohnungsgenossenschaften (Wien 1912 = SZWÖ 14).

E. v. Philippovich, Wiener Wohnungsverhältnisse. In: Archiv für sociale Gesetzgebung und Statistik 7 (Berlin 1894) 215-177.

E. v. Philippovich, Wohnungsverhältnisse in österreichischen Städten, insbesondere in Wien. In: Sociale Verwaltung in Österreich am Ende des 19. Jahrhunderts. 1. Bd., H. VII (Wien Leipzig 1900) 1-40.

E. v. Philippovich, Die Wohnungsfrage. In: Schriften des Vereins für Sozialpolitik 98 (1902) 43-56.

E. v. Philippovich, Die Wohnungsfrage. (Geleitwort zum IX. Internationalen Wohnungskongreß). In: MZWÖ 14 (1910) 1-7.

G. Pirhofer, Linien einer kulturpolitischen Auseinandersetzung in der Geschichte des Wiener Arbeiterwohnungsbaues. In: Wiener Geschichtsblätter 33/1 (1978) 1-23.

Aus der Plansammlung für gemeinnützige Bauanlagen, ed. Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich, 1.-3. Auszug (Wien 1908-10).

V. Postelberg, Welche Maßregeln empfehlen sich zur Verbilligung der Baukosten für Kleinwohnungen. In: Bericht über den 9. Internationalen Wohnungskongreß (Wien 1911) 794-806.

E. Pribram, Die Leistungen der Baugenossenschaften seit der Errichtung des Wohnungsfürsorgefonds. In: MZWÖ 30 (1913) 1-6.

K. Pribram, Der Plan einer Garantiebank zur Organisation des Kredits für die gemeinnützige Bautätigkeit. In: MZWÖ 8 (1909) 1-8.

K. Pribram, Die Organisation des Kredits für die gemeinnützige Bautätigkeit. In: Bericht über den 9. Internationalen Wohnungskongreß (Wien 1911) 425-438.

K. Pribram, Der Wohnungsfürsorgefonds. In: MZWÖ 17 (1911) 1-9.

K. Pribram, Das Statut des Wohungsfürsorgefonds. In: MZWÖ 19 (1911) 1-17.

K. Pribram, Die Gartenstadtbewegung. In: MZWÖ 28 (1913) 1-6.

K. Pribram, Die gegenwärtigen Aufgaben der Wohnungspolitik. In: MZWÖ 40/41 (1915) 9-12.

K. Pribram, Die Rechtsformen der Kriegerheimstätten. In: MZWÖ 43/44 (1916) 8-9.

A. Prokop, Wohnungsnot und Steuerfreiheit. Vorschläge zur Reform unseres Bauwesens. In: ZÖIAV 26 (1874) 104-114.

Protokoll der konstituierenden Versammlung der 'Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich'. Wien, am 24. Februar 1907. In: MZWÖ 1 (1907) 2-17.

M. Ratkowsky, Die zur Reform der Wohnungszustände in großen Städten notwendigen Maßregeln der Gesetzgebung und Verwaltung. Mit besonderer Berücksichtigung auf Wien (Wien 1871).

H. Rauchberg, Die Kaiser Franz Josef I.-Jubiläums-Stiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen (Wien 1897).

H. Rauchberg, Ziele und Wege der Wohnungsreform in Österreich (Wien 1907 = SZWÖ 1).

H. Rauchberg, Die Wohnungsfürsorge im österreichischen Ministerium für öffentliche Arbeiten. In: MZWÖ 4 (1908) 1-5.

H. Rauchberg, Die Reform der österreichischen Gebäudesteuer (Wien 1908 = SZWÖ 8).

H. Rauchberg, Soziale Versicherung und Wohnungsreform. In: Rundschau für Technik und Wirtschaft 11 (1908) 209-211.

H. Rauchberg, Mittelständische Wohnungspolitik (Wien 1909).

H. Rauchberg, Die Organisation des Kredits für die gemeinnützige Bautätigkeit. In: Bericht über den 9. Internationalen Wohnungskongreß, 2. Bd. (Wien 1911) 233-248.

H. Rauchberg, Kriegerheimstätten (Wien 1916).

H. Rauchberg, Wesen und Bedeutung der Kriegerheimstätten. IN: MZWÖ 43/44 (1916) 5-7.

W. Reich, Massenpsychologie des Faschismus (Taschenbuchausgabe Hamburg 1974).

H. Reschauer, Vorschlag zur raschen vollständigen Beseitigung der Wohnungsnot in Wien (Wien 1871).

J. Richter, Die sozialen Verhältnisse der Wiener Arbeiter (1867-1889) (Phil. Diss. Wien 1966).

Ph. Ruff, Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft. In: Der Aufbau. Monatsschrift für Wiederaufbau, ed, Stadtbauamt der Stadt Wien, Jg. 27 9-10 (Wien 1972) 345-348.

A. Sagmeister, Kriegerheimstätten (Wien 1916).

Die Satzungen der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich. In: MZWÖ 1 (1907) 17-19.

E. Sax, Die Wohnungszustände der arbeitenden Classen und ihre Reform (Wien 1869).

E. Sax, Der Neubau Wien's im Zusammenhange mit der Donau-Regulierung. Ein Vorschlag zur gründlichen Behebung der Wohnungsnoth (Wien 1869).

E. Scheithauer, Beiträge zur Sozialstruktur der Wiener Außenbezirke, Entwicklung im Zeitraum 1850-1910 (Phil. Diss. Wien 1954).

L. Schneider, Der Arbeiterhaushalt im 18. und 19. Jahrhundert. Dargestellt am Beispiel des Heim- und Fabrikarbeiters (Berlin 1967) = Beiträge zur Ökonomie von Haushalt und Verbraucher 4.

Schriften der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich. 1-18 (Wien 1907-1914).

R. Schweitzer, Die Cottage-Anlage in Wien-Währing. Ein Beispiel früherer Siedlungsplanung. In: Wiener Geschichtsblätter 82/4 (1967) 240-252.

R. Schweitzer, Österreichische Bibliographie für Städtebau und Raumplanung (1850-1918) (Wien 1969).

R. Schweitzer, Der staatlich geförderte, der kommunale und der gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbau in Österreich bis 1945 (techn. Diss. Wien 1972).

R. Schweitzer, Die Entwicklung Favoritens zum Arbeiterbezirk. In: Wiener Geschichtsblätter 29/4 (1974) 253-263.

E. Schwiedland, Die Beschaffung der Mittel zur Errichtung der Kriegerheimstätten. In: MZWÖ 43/44 (1916) 7-8.

S. Sedlaczek, Die Wohnungsverhältnisse in Wien (Wien 1893).

L. Simony, Die Bauordnung. In: Schriften des Vereins für Sozialpolitik 95 (1901) 249-2274.

L. Simony, Wolkswohnungen in Breitensee und der Gesetzentwurf über gesunde und billige Arbeiterwohnungen. In: ZÖIAV 54 (1902) 392-393.

L. Simony, Das Komitee für die Gründung der ersten gemeinnützigen Baugesellschaft für Arbeiterwohnhäuser. In: ZÖIAV 58 (1906) 643-644.

L. Simony, Die Tätigkeit des Komitees zur Begründung gemeinnütziger Baugesellschaften für Arbeiterwohnhäuser in Wien. In: ZÖIAV 62 (1910) 316, 405-410.

Sociale Rundschau, ed. Arbeitsstatistische Amt im k. k. Handelsministerium (Wien 1900 ff.).

Statuten der Ersten Wiener Arbeiterhäuser-Baugesellschaft (Wien 1870).

Statuten der Wiener gemeinnützigen Bau-Gesellschaft (Wien 1868).

Statuten für den Wiener-Cottage-Verein (Wien 1873).

Statuten des Ersten Wohnungs-Erwerb-Vereines für Wien und Umgebung (Wien 1871).

Statuten des Wiener Wohnungsreform-Vereines (Wien 1871).

M. Steiner, Über die Errichtung von Arbeiterwohnungen in Wien (Wien 1884).

M. Steiner, Der 'Verein für Arbeiterhäuser' in Wien. Ein Beitrag zur Wohnungsfrage (Wien 1869).

M. Steiner, Wohlfahrtseinrichtungen für Volkswohnungen. In: Österreichs Wohlfahrtseinrichtungen 1848-98, Bd. 4 (Wien 1900) 417-427

Die Steuer- und Gebührenlast der gemeinnützigen Vereinigungen zum Zwecke der Errichtung von Kleinwohnungen (Wien 1908 = SZWÖ 3).

W. Stiassny, Denkschrift zur Begründung des Gesuches um Concessionierung der Wiener gemeinnützigen Baugesellschaft (Wien 1868).

P. M. Sweezy, Theorie der kapitalistischen Entwicklung (Frankfurt 1976 5).

Die 10 Thesen des Daniel Swarowski. In: Wiener Kirchenzeitung 30 (197[illegible])

J. Unger, Die Arbeiter-Wohnhäuser im X. Bezirke (Favoriten) in Wien. In: WÖIAV 11 (1886) 329-331, 338-339.

J. Unger, Der Verein für Arbeiterhäuser in Wien. In: ZÖIAV 49 (1897) 109-111.

Villenbau der österreichischen Heimstätten-Gesellschaft in Wien. In: WBIZ 17 (1899/1900) 141-142.

A. Voigt, Die Bodenbesitzverhältnisse. In: Schriften des Vereins für Socialpolitik 94 (1901) 149-260.

Der Wettbewerb für Volkswohnungen und Wohlfahrts-Einrichtungen in Wien, 'Kaiser Franz Josef I.-Jubiläums-Stiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen'. In: WBIZ 15 (1897/98) 129-131.

W. Willfort, Zur Wohnungsnot in Wien (Wien 1911).

L. Winarski, Wohnungsteuerung und Wohnungselend (Wien 1911).

L. Winarski, Was fordern die Sozialdemokraten von der Gemeinde Wien? Das sozialdemokratische Kommunalprogramm (Wien 1914).

Wochenschrift des österreichischen Ingenieur- und Architekten Vereines (Wien 1876-1891).

Der Wohnungsfürsorgefonds und seine Schicksale. In: MZWÖ 15 (1910) 7-1[illegible].

Zeitschrift des österreichischen Ingenieur- und Architekten Vereines (Wien 1865-1938).

Lebenslauf

Als drittes Kind meiner Eltern, Anton Hösl, geb. 11. 10. 1916, Buchhalter und Maria Hösl, geb. Bauer, geb. 12. 3. 1924, Kindergärtnerin, wurde ich, Wolfgang Hösl, am 8. 4. 1955 in Guntramsdorf, Niederösterreich, geboren.
In Guntramsdorf absolvierte ich von 1961 - 1965 die Volksschule; in Baden besuchte ich von 1965 an das Humanistische Gymnasium: ich maturierte daselbst im Juni 1973 "mit gutem Erfolg".
Im Wintersemester 1973/74 immatrikulierte ich an der Universität in Wien, um Philosophie, Psychologie und Geschichte zu studieren.

Das Dissertationsthema wurde mir im Sommersemester 1977 gestellt.

